

**Sygn. akt: I C 541/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	stażysta Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 listopada 2018 r. w G.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **J. R.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej J. R. opuścić, opróżnić i wydać powódce Gminie M. G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanej J. R. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie pkt. I wyroku do dnia złożenia pozwanej J. R. przez powódkę Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

Sygn. akt: **I C 541/18**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko J. R. o nakazanie jej opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż jest właścicielem spornego lokalu, natomiast pozwana nie posiada tytułu prawnego do tego lokalu. Pozwana będąc najemcą ww. lokalu zalegała z zapłatą czynszu za ponad 3 pełne okresy płatności, w związku z czym przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana. Pozwana mimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wydała go powódce.

(pозew k. 3-5)

Na rozprawie dnia 20 listopada 2018 roku pozwana oświadczyła, iż nie chce opuścić spornego lokalu. Przyznała, że nie regulowała czynszu z uwagi na brak środków finansowych.

(protokół rozprawy z dnia 20.11.2018r. – k. 46-47, płyta CD – k. 49)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G..

(okoliczność bezsporna)

Pozwana J. R. była najemcą powyższego lokalu. Pozwana nie regulowała należności z tytułu najmu lokalu od wielu lat. Powódka wielokrotnie wzywała pozwaną do zapłaty zaległości. Pismem z dnia 10 października 2017 roku powódka kolejny raz wezwała pozwaną do zapłaty zaległości w łącznej kwocie 10.286,06 zł, wyznaczając termin 30 dni na uregulowanie należności pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismem z dnia 23 listopada 2017 roku wypowiedziano pozwanej umowę najmu lokalu z powodu znacznych zaległości czynszowo-eksploatacyjnych. Pozwana dobrowolnie nie opuściła zajmowanego lokalu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę najmu – k. 8-11, pismo z dnia 23.02.1998r. – k. 12, wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 13-16v., pismo z dnia 27.06.2006r. – k. 17, pismo z dnia 11.10.2013r. – k. 18, wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 19-19v., dane syntetyczne – k. 20, dokumenty z akt lokalowych – k. 21-22, notatka – k. 23)

Pozwana J. R. ma 68 lat. Samodzielnie prowadzi gospodarstwo domowe. Otrzymuje świadczenie emerytalne w wysokości 851,44 zł netto, po uwzględnieniu zajęcia komorniczego w wysokości 380 zł. Na miesięczne koszty utrzymania składa się opłata za energię elektryczną w wysokości 20 zł, koszt leków w wysokości 200 zł oraz telefon 30 zł. Posiada córkę i syna, którzy nie wspomagają jej w utrzymaniu. Córka wynajmuje mieszkanie wraz z 17-letnią córką. Miejsca zamieszkania syna pozwana nie zna. Pozwana jest osobą schorowaną – w 1993 roku przeszła zapaść, a w 2014 roku udar mózgu. Obecnie drętwieje jej ręka i kuleje na lewą nogę. Pozwana nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Nie orzeczono wobec niej o niepełnosprawności bądź stopniu niepełnosprawności. Nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych.

(dowód: pismo (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności – k. 32, pismo MOPS – k. 34, zaświadczenie z PUP – k. 37, zeznania pozwanej k. 46-47,49)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez powódkę, przesłanych na żądanie Sądu a także przesłuchania pozwanej. W ocenie Sądu powyższe dokumenty dotyczące wypowiedzenia stosunku najmu nie budzą wątpliwości, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez pozwaną. Podobnie w przypadku zeznań pozwanej Sąd nie doszukał się żadnych okoliczności, które wzbudzałyby wątpliwości co do ich wiarygodności i zgodności z prawdą. W ocenie Sądu, zeznania pozwanej były szczerze, spójne, a nadto nie były kwestionowane przez stronę przeciwną.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą.

Podkreślić należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, a także okoliczności, iż pozwana J. R. była najemcą tego lokalu. Nadto pozwana nie kwestionowała, iż przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana, jak również, że posiada zaległości w zapłacie czynszu przekraczające jego trzymiesięczną wysokość, a także, że otrzymała wezwanie do zapłaty tegoż zadłużenia wraz z uprzedzeniem o możliwości wypowiedzenia stosunku najmu. Jedynie początkowo pozwana kwestionowała fakt otrzymania wypowiedzenia umowy najmu, jednak po okazaniu k. 19v., na której znajdowało się potwierdzenie odbioru powyższego pisma, okoliczność tę potwierdziła potwierdzając autentyczność swojego podpisu.

Jak stanowi art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r nr 31 poz. 266 z późn. zm.) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia.

Należy zauważyć, że powyższy przepis ma zastosowanie do sytuacji prawnej pozwanej, ponieważ zajmowała sporny lokal na podstawie umowy najmu i była z tego tytułu zobowiązana do opłacania czynszu. Zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, m.in. jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Sąd zważył, iż wszystkie przesłanki, o jakich mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zostały spełnione. Przede wszystkim powódka pismem z dnia 23 listopada 2017 roku wypowiedziała pozwaną umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2018 roku, po uprzednim wezwaniu do zapłaty zadłużenia z określeniem jej dodatkowego miesięcznego terminu na uiszczenie należności. Z dniem 31 stycznia 2017 roku upłynął termin wypowiedzenia, a co za tym idzie ustał stosunek najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powódką a pozwaną J. R..

Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwana posiadała zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności - zaległość na dzień 10 października 2017 roku bez odsetek wynosiła 8.310,13 zł (vide: wezwanie z dnia 10 października 2017 roku – k. 13).

Sąd zważył, iż nie sposób uznać by żądanie zgłoszone przez powódkę stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orz. SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94 nie publ; wyr. SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyr SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973r. III CRN 86/73, że zasady współżycia społecznego chronią wprawdzie przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić. W szczególności przy żądaniu eksmisji mogą one jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności. Sytuacja rodzinna i materialna pozwanej, którą Sąd ustalił nie może być uznana za szczególnie wyjątkową, by uzasadniała oddalenie powództwa.

Sąd zważył także, iż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 ww. ustawy obowiązek przyznania takiego lokalu istnieje w przypadku: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) obłożnie chorych, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Zgodnie z § 5 Uchwały Nr XIII/255/15 Rady Miasta G. z dnia 28 października 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. G. (Dz. Urzędowy Województwa (...)) z dnia 27 listopada 2015 r. poz. 3608 oraz Dz. Urzędowy Województwa (...) z dnia 23.02.2016 r. poz. 767 w sprawie sprostowania błędu) prawo do ubiegania się o wynajęcie lokalu socjalnego mają osoby,

które łącznie spełniają warunki: 1) są członkami wspólnoty samorządowej, 2) spełniają kryterium dochodowe, tj. prawo do ubiegania się o wynajęcie lokalu socjalnego mają osoby znajdujące się w trudnej sytuacji mieszkaniowej, nie posiadające tytułu prawnego do lokalu, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Zgodnie z art. 94 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1383, 1386 i 2120 oraz z 2018 r. poz. 138 i 357) w zw. z Komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 20 lutego 2018 roku w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent (Monitor Polski z 2018r., poz. 216) kwota najniższej emerytury od dnia 01 marca 2018 roku wynosi 1.029,80 zł.

Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie w stosunku do pozwanej J. R. nie zachodzą podstawy do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, gdyż nie spełnia ona przesłanek o których mowa art. 14 ust. 4 ww. ustawy.

Sąd uznał jednak, że wobec pozwanej J. R. zachodzą podstawy do fakultatywnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bowiem spełnia ona przesłankę określoną w art. 14 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację osobistą, zdrowotną i majątkową. Sąd miał na uwadze, że pozwana osiąga bardzo niski dochód, po uwzględnieniu zajęcia komorniczego, a otrzymaną kwotę pożytkuje na bieżące utrzymanie. Dochód netto pozwanej wynosi więc 601,44 zł, nie uwzględniając kosztów zakupu żywności, środków czystości, odzieży. Do tego pozwana jest osobą schorowaną po zapaści serca oraz udarze mózgu z widocznymi oznakami niepełnosprawności. Sąd zwrócił również uwagę, że pozwana nie otrzymuje pomocy od swoich dzieci. Reasumując pozwana nie jest w stanie uiszczać opłat czynszowo-eksploatacyjnych z uwagi na opisaną powyżej sytuację.

Jednocześnie, z okoliczności sprawy nie wynika, że pozwana może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, a w szczególności, aby dysponowała możliwościami zaspokojenia we własnym zakresie swoich potrzeb mieszkaniowych, poprzez wynajęcie lokalu lub chociażby pokoju na wolnym rynku.

Z powyższych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanej nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powódki nakazania pozwanej opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powódce, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Natomiast na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – orzeczono jak w punkcie II. wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III. wyroku Sąd oparł na treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie IV. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c., odstępując od obciążania pozwanej kosztami procesu. Zważyć należy, iż nieskonkretyzowanie w tym przepisie „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 02 października 2015 roku o sygn. I ACa 2058/14 (LEX nr 1820933) Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępstwo, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu

z dnia 22 lutego 2011r. II PZ 1/11 (LEX nr 852550) trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstępianie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa. W ocenie Sądu pozwana nie jest w stanie ponieść kosztów procesu. Z uwagi na przesłanki warunkujące przyznanie pozwanej lokalu socjalnego, opisane powyżej – zdaniem Sądu – sytuacja osobista, zdrowotna i majątkowa pozwanej w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 k.p.c.