

Sygnatura akt: I C 880/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Żelewska

Protokolant: Agnieszka Bronk – Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 stycznia 2019 r. w G.

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko Z. M., M. M. (1) i W. W. (1)

o eksmisję

- I. nakazuje pozwanej Z. M., aby opróżniła, opuściła i wydała powódce G. G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);
- II. umarza postępowanie w pozostałym zakresie;
- III. orzeka, że pozwanej Z. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
- IV. wstrzymuje wykonanie orzeczonego w punkcie I. opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- V. nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

Sygnatura akt: **I C 880/18**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko Z. M., M. M. (1) i W. W. (1) domagając się nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., a także wniosła o nieorzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż jest właścicielem spornego lokalu, natomiast pozwani nie posiadają tytułu prawnego do tego lokalu z uwagi na rozwiązanie umowy najmu. Pozwani wielokrotnie zalegali z zapłatą czynszu zaś wysokość należności z tego tytułu znacznie przekraczała trzy okresy płatności. Wezwania do zapłaty należności w dodatkowym terminie jednego miesiąca pod rygorem rozwiązania stosunku najmu nie przyniosły oczekiwanego rezultatu. Na skutek dokonanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego wypowiedzenia umowy, doszło do jej rozwiązania z dniem 31 marca 2018r. Pozwani mimo otrzymania wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie wydali go powódce i nadal w nim zamieszkują. Powódka oświadczyła, iż nie są jej znane okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego, poza małoletnością W. W. (1).

(pozew - k. 3-5)

Powódka na rozprawie w dniu 17 stycznia 2019r. cofnęła powództwo wobec M. M. (1) i W. W. (1).

(protokół rozprawy z dnia 17 stycznia 2019r. - k. 54, płyta CD – k. 55)

Pozwana Z. M. nie złożyła pisemnej odpowiedzi na pozew. Na rozprawie wniosła o oddalenie powództwa wskazując na niekorzystną sytuację majątkową i rodzinną.

(protokół rozprawy z dnia 17 stycznia 2019r.- k. 53-54, płyta CD – k. 55)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Pozwana Z. M. była najemczynią przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 1 marca 2000 roku.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę najmu z dnia 1.03.2000r. k. 10-14)

Pozwana posiadała zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności. W dniu 12 maja 2004r. powódka zawarła z pozwaną ugodę w sprawie zaległych i bieżących należności. Pozwana nie wywiązała się z warunków ugody. Pismami z dnia 7 grudnia 2010 roku, 28 listopada 2014 roku i 31 lipca 2015 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty zaległości w terminie 30 dni pod rygorem wystąpienia z powództwem o zapłatę na drogę sądową oraz rozwiązania umowy najmu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o ugodę w sprawie zapłaty zaległych i bieżących należności k. 16-17, wezwania do zapłaty k. 18, 19 i 20)

Pismem z dnia 13 grudnia 2017 roku powódka wypowiedziała pozwanej z dniem 28 lutego 2018r. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G. z powodu zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej Z. M. w dniu 21 grudnia 2017 roku. Umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31 marca 2018 roku. Zaległość pozwanej na dzień 30 kwietnia 2018 roku wynosiła 17.229,16 zł, a odsetki 2.369,58 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wypowiedzenie umowy najmu k. 22 wraz z dowodem doręczenia k. 23, dane syntetyczne za rok 2017 k. 25)

Po zawarciu umowy najmu w 2000 r., w wyżej wskazanym lokalu mieszkalnym wraz z najemczynią zamieszkiwały jej dzieci – M. M. (1) i M. M. (2). Córka pozwanej Z. M. i B. W. (1) W. urodziła się w (...)r. Po urodzeniu córki Z. M. opuściła sporny lokal i zamieszkała w mieszkaniu B. W. (2) w R.. W spornym lokalu zamieszkała wówczas M. M. (2) wraz z rodziną. W lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. Z. M. ponownie zamieszkała w 2014r. Od 2014r. pozwana Z. M. prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe.

(dowód: przesłuchanie pozwanej k. 53v-54, płyta CD – k. 55)

Małoletnia córka pozwanej Z. W. W. zamieszkuje wraz z B. W. (2) w R. bowiem sąd rodzinny ustalił miejsce pobytu małoletniej przy ojcu. M. M. (1) obecnie przebywa w areszcie śledczym w W. zaś ze spornego lokalu wyprowadził się w 2014r.

(dowód: przesłuchanie pozwanej k. 53v-54, płyta CD – k. 55)

Pozwana Z. M. ma 57 lat. Samodzielnie prowadzi gospodarstwo domowe. Utrzymuje się z renty w wysokości niespełna 700 zł. Na miesięczne koszty utrzymania pozwanej składa się opłata za energię elektryczną w wysokości 200 zł, telewizję w wysokości 135 zł, koszt leków w wysokości 30 zł oraz telefon w wysokości 30 zł. Od 30 sierpnia 2018r. pozwana jest beneficjentką Stowarzyszenia (...) Oddział w G. i w ramach projektu Ministerstwa Sprawiedliwości „Bezpłatna Pomoc Osobom Pokrzywdzonym Przystępstwem oraz Członkom ich (...), regularnie

korzysta z bezpłatnej terapii psychologicznej indywidualnej oraz pomocy materialnej w postaci bonów na żywność i środki czystości. Pozwana została objęta ww. wsparciem z uwagi na podejrzenie zespołu stresu pourazowego, wynikającego z traumatycznych przeżyć z powodu zaginięcia, i jak się następnie okazało zabójstwa, jej starszej córki M. M. (2).

Pozwana jest osobą schorowaną – cierpi na zwyrodnienie kręgosłupa i nadciśnienie tętnicze, nadto przeszła operację żołądka. Na stałe przyjmuje leki na nadciśnienie tętnicze. Pozwaną w 1994r. zakwalifikowano do trzeciej grupy inwalidów z uwagi na schorzenia powodujące szczególne naruszenie sprawności organizmu. Na skutek traumatycznych przeżyć ostatnich miesięcy związanych ze śmiercią córki, pozwana nie jest w stanie podjąć żadnej pracy. Pozwana nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych. Nadto nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G.. Pozwana nie posiada żadnego majątku ani oszczędności.

Poza dorosłym synem M. M. (1), który obecnie jest pozbawiony wolności oraz małoletnią córką W. W. (1), pozwana posiada dwie siostry, przy czym żadna z nich nie ma możliwości przyjęcia jej do wspólnego zamieszkiwania z uwagi na sytuację zdrowotną i finansową.

(dowód: wypis z treści orzeczenia Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - Komisji Lekarskiej ds. Inwalidztwa i Zatrudnienia nr 5 w G. z dnia 17 listopada 1994r. k. 51-51v, zaświadczenie ze Stowarzyszenia (...) Oddział w G. k. 52, przesłuchanie pozwanej k. 53v-54, płyta CD - k. 55, pismo MOPS – k. 40, pismo (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w G. - k. 38, zaświadczenie z PUP – k. 36)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po rozważeniu całego zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, przesłanych na żądanie Sądu oraz dowodu z przesłuchania pozwanej Z. M. w charakterze strony.

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. Brak było również podstaw do kwestionowania dowodu z przesłuchania pozwanej Z. M. jak i przedłożonych przez nią dokumentów co do jej sytuacji osobistej, zdrowotnej i majątkowej. Zdaniem Sądu zeznania pozwanej są szczerze, spójne i logiczne i nie budziły wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Nadto, w znacznej części zeznania pozwanej znajdują potwierdzenie w dowodach z dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy. Również dokumenty złożone przez pozwaną w toku postępowania nie budzą wątpliwości, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności.

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.

W świetle przedłożonych przez powódkę dokumentów nie ulegało żadnej wątpliwości, że jest ona właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), zaś pozwana była jego najemczynią, a zatem lokatorem w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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.). Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 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 ona sporny lokal na podstawie umowy najmu i była z tego tytułu zobowiązana do opłacania czynszu najmu. 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.

W świetle przedłożonych przez powódkę dokumentów uznać należało, 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. W szczególności powódka pismem z dnia 13 grudnia 2017 roku wypowiedziała pozwanej umowę najmu, po uprzednim wezwaniu jej kilkakrotnie m.in. pismami z dnia 7 grudnia 2010 roku, 28 listopada 2014 roku i 31 lipca 2015 roku do zapłaty zadłużenia z zakreśleniem dodatkowego 30-dniowego terminu na uiszczenie należności. Pozwana nie kwestionowała skuteczności wypowiedzenia umowy, w tym doręczenia jej oświadczenia powódki w tym przedmiocie. Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwana posiadała zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Zaległość pozwanej na koniec kwietnia 2018 roku wynosiła bowiem 17.229,16 zł z odsetkami w wysokości 2.369,58 zł. Stąd też przyjąć należało, iż zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w przywołanych powyżej przepisach prawa umożliwiające właścicielowi skuteczne rozwiązanie z lokatorem stosunku najmu.

Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanej nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, to żądanie powódki nakazania jej 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.

W punkcie II. sentencji wyroku Sąd umorzył postępowanie w pozostałym zakresie, tj. w stosunku do pozwanych M. M. (1) i W. W. (1). W myśl art. 203 §1 k.p.c. zważyć bowiem należy, iż powódka cofnęła pozew wobec M. M. (1) i W. W. (1) wraz ze zrzeczeniem się dochodzonego nim roszczenia przed wydaniem wyroku w sprawie, a zatem zezwolenie ww. osób nie było potrzebne. Oceniając czynność procesową powódki, zgodnie z treścią art. 203 §4 k.p.c. Sąd nie dopatrył się przy tym okoliczności wskazujących na to, aby czynność ta była sprzeczna z prawem lub z zasadami współzycia społecznego albo zmierzała do obejścia prawa. Uznając zatem cofnięcie pozwu wobec M. M. (1) i W. W. (1) za prawnie skuteczne w świetle art. 203 §1 i §4 k.p.c. na podstawie art. 355 §1 k.p.c. Sąd umorzył w tym zakresie postępowanie.

W dalszej kolejności, w odniesieniu do pozwanej Z. M., zważyć należało, 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 był 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. Z treści przepisu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, iż Sąd badając z urzędu przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu tym wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez te osoby z lokalu, oraz ich szczególną sytuację majątkową i rodzinną.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, iż w stosunku do pozwanej zachodzą podstawy do przyznania jej lokalu socjalnego, o jakich mowa w przepisie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Podkreślić należy, iż pozwana prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe i utrzymuje się z renty w wysokości niespełna 700 zł oraz bonów na żywność i środki czystości, przyznanych jej tytułem pomocy rodzinom osób pokrzywdzonych przestępstwem w ramach projektu Ministerstwa Sprawiedliwości „Bezpłatna Pomoc Osobom Pokrzywdzonym Przystępstwem oraz Członkom ich (...). Pozwana spełnia kryterium dochodowe określone w uchwale Rady Miasta G. wydanej na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy bowiem łączny

dochód pozwanej nie przekracza 700 zł miesięcznie i pochodzi z renty. Zgodnie z treścią §5 Uchwały Nr XIII/255/15 Rady Miasta G. z dnia 28 października 2015r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. G., prawo do ubiegania się o wynajęcie lokalu socjalnego mają osoby, które łącznie spełniają następujące warunki: 1) są członkami wspólnoty samorządowej, 2) spełniają kryterium dochodowe - prawo do ubiegania się o wynajęcie lokalu socjalnego mają osoby znajdujące się w trudnej sytuacji mieszkaniowej, nie posiadające tytułu prawnego do lokalu, których średni dochód miesięczny na jednego członka rodziny 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 treścią Komunikatu Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 20 lutego 2018r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent, kwota najniższej emerytury od dnia 1 marca 2018r. wynosi 1.029,80 zł.

Zważyć nadto należy, iż pozwana nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu, np. u najbliższej rodziny. Dorosły syn pozwanej przebywa obecnie w areszcie śledczym zaś żadna z siostr pozwanej, nie ma możliwości przyjęcia jej do wspólnego zamieszkiwania z uwagi na sytuację zdrowotną i finansową.

Wobec powyższego, skoro pozwana spełnia przesłankę obligatoryjną, o której mowa w art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to Sąd zobowiązany był do ustalenia jej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, o czym orzekł w punkcie III. sentencji wyroku, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, w punkcie IV. wyroku Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie V sentencji wyroku na podstawie art. 102 k.p.c. i odstąpił od obciążania pozwanej kosztami procesu z uwagi na jej sytuację osobistą, materialną i zdrowotną. Sąd miał na uwadze, że pozwana utrzymuje się z niewysokiej renty, a nadto korzysta z pomocy materialnej w postaci bonów na żywność i środków czystości, otrzymywanych w ramach objęcia jej programem Ministerstwa Sprawiedliwości dla członków rodzin osób pokrzywdzonych przestępstwem po śmierci najstarszej córki. Zdaniem Sądu szczególną okolicznością uzasadniającą odstąpienie od obciążania kosztami procesu była również sytuacja zdrowotna pozwanej, która cierpi na zwyrodnienie kręgosłupa oraz ma orzeczony stopień inwalidztwa. Dodatkowo nie sposób pominąć, że pozwana - z uwagi na traumatyczne przeżycia ostatnich miesięcy i związane z tym podejrzenie zespołu stresu pourazowego, objawiającego się stanem depresyjnym, lękiem i silną somatyzacją – nie będzie w stanie w najbliższym czasie podjąć zatrudnienia. W tych okolicznościach – zdaniem Sądu orzekającego – sytuacja osobista, zdrowotna i majątkowa pozwanej w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 k.p.c.