

**Sygn. akt: I C 1058/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Dalkowska
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 listopada 2016 r. w G.

sprawy z powództwa (...) S.A. w W.

**przeciwko A. S., D. S. (1),**

**M. S., D. S. (2), Nadii R. S.**

**o eksmisję**

1. nakazuje pozwanym **A. S., D. S. (1), M. S., D. S. (2), Nadii R. S.** aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi (...) S.A. w W. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) w G.
2. zasądza od pozwanych A. S., D. S. (1) M. S., D. S. (2), Nadii R. S. solidarnie na rzecz powoda (...) S.A. w W. kwotę 680,00 zł (sześćset osiemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 480,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego
3. zasądza od pozwanych A. S., D. S. (1) M. S., D. S. (2), Nadii R. S. na rzecz Gminy miasta G. 520,00 złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 480,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego
4. orzeka o uprawnieniu A. S., D. S. (1) M. S., D. S. (2), Nadii R. do S. do lokalu socjalnego,
5. nakazuje wstrzymanie wykonania wyroku w punkcie 1 do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego

Sygnatura akt: I C 1058/16

## UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. z siedzibą w W. wniósł pozew przeciwko M. S., A. S. oraz małoletnim D. S. (1), D. S. (2) i Nadii R. S. domagając się nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., a także wniósł o nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że powód jest właścicielem budynku przy ul. (...) w G., w którym znajduje się lokal mieszkalny nr (...). Tytuł prawny do tego lokalu przysługiwał E. Ż., a po jej śmierci w stosunek najmu

wstąpiła jej córka M. S., która zamieszkuje w nim wraz z mężem oraz małoletnimi dziećmi. Pozwani nie regulowali czynszu najmu oraz pozostałych opłat wynikających z zajmowania i używania lokalu, a zaległość według stanu na dzień 22 września 2015r. wyniosła 26.393,99 zł. Powód wezwał pozwaną do spłaty zadłużenia w terminie jednego miesiąca uprzedzając o możliwości wypowiedzenia stosunku najmu w razie nieuregulowania zaległości w dodatkowym terminie. Po bezskutecznym upływie terminu złożono oświadczenie o rozwiązaniu stosunku najmu. Powódka nie wydała lokalu, pomimo wielokrotnym prób i nie wyraża woli polubownego zakończenia sporu. Powódka złożyła wniosek o nieprzyznawanie pozwanym lokalu socjalnego.

(pozew k. 2-3v)

Pismem z dnia 5 września 2016r. interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa, nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie kosztów procesu.

(interwencja uboczna k. 89)

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwani nie kwestionowali istnienia zaległości w uiszczaniu czynszu, mimo to wskazali, że nie zgadzają się z wysokością naliczonych należności. Pozwani podnieśli, że znajdują się w trudnej sytuacji rodzinnej i majątkowej, ich jedynym stałym źródłem dochodu jest renta A. S. w wysokości 700 zł netto, z czego część świadczenia zajęta jest przez komornika. Poza tym pozwany A. S. pojmuję się prac dorywczym, co pozwala mu dorobić ok. 1000 zł. Pozwana nie pracuje i wychowuje dzieci, na które otrzymuje zasiłek rodzinny w wysokości 650 zł. Najmłodsze z dzieci posiada orzeczenie o stopniu niepełnosprawności. Jak podnoszą pozwani dochody nie pozwalały im na uiszczanie czynszu. W przypadku uwzględnienia powództwa pozwani wnieśli o przyznanie im lokalu socjalnego.

(odpowiedź na pozew k. 106-107)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód (...) S.A. z siedzibą w W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wydruk z księgi wieczystej k. 21a-41)

W budynku położonym na ww. nieruchomości gruntowej znajduje się m.in. lokal mieszkalny oznaczony nr (...). Na podstawie umowy najmu z dnia 15 lutego 1996r. najemcą tego lokalu była E. Ż.. Po śmierci najemcy w dniu 6 lutego 2014r. w stosunek najmu wstąpiła jej córka M. S.. Aktualnie, wraz z najemcą w przedmiotowym lokalu zamieszkują jej mąż A. S. oraz małoletnie dzieci D. S. (1), D. S. (2) i Nadia R. S..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę najmu z dnia 15 lutego 1996r. k. 42-46, odpis skrócony aktu zgonu k. 47, oświadczenie z dnia 15 stycznia 2015r. k. 48, zaświadczenie o zameldowaniu k. 68)

W dniu 25 listopada 2015r. pozwani posiadali zadłużenie z tytułu czynszu najmu ww. lokalu mieszkalnego w wysokości 28.097,96 zł. W 2015r. wysokość czynszu najmu wynosiła 625,28 – 680,52 zł miesięcznie.

(dowód: pismo powoda z dnia 25 listopada 2015r. k. 56, pismo powoda z dnia 22 września 2015r. k. 49-51)

Pozwani posiadali zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności. Pismem z dnia 25 listopada 2015r. powódka wezwała pozwaną M. S. do zapłaty zaległości w dodatkowym terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu. Przedmiotowe pismo po dwukrotnym awizowaniu zostało zwrócone do nadawcy. W dniu 25 stycznia 2015r. powód po raz kolejny wezwał najemcę do zapłaty zaległości w dodatkowym terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy. W dniu 26 stycznia 2016r. wezwanie zostało doręczone pozwanej M. S..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo powoda z dnia 25 listopada 2015r. k. 53a, kopia koperty k. 54, zpo k. 55, wezwanie k. 56, potwierdzenie doręczenia k. 57, przesłuchanie pozwanej M. S. płyta CD k. 122)

Pismem z dnia 21 marca 2016r. powód wypowiedział pozwanej M. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z powodu zaległości w zapłacie czynszu w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej w dniu 22 marca 2016r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wypowiedzenie umowy najmu k. 58, potwierdzenie doręczenia k. 59, przesłuchanie pozwanej M. S. płyta CD k. 122)

Mimo podejmowanych przez powoda prób polubownego rozwiązania sporu i uwzględnienia wniosku pozwanej o przesunięcie terminu wydania lokalu do dnia 4 maja 2016r. pozwani do tej pory nie opuścili i nie wydali lokalu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o notatki służbowe, pisma wraz z potwierdzeniami doręczenia k. 60-66)

Pozwana M. S. nie pracuje, zajmuje się wychowaniem trójki małoletnich dzieci: D. S. (1), D. S. (2) i Nadii R. S., pozwany A. S. wyjechał do pracy w Niemczech. Miesięczny dochód pozwanych wynosi 2.300 zł, na co składają się świadczenie w ramach programu „Rodzina 500+”, zasiłek rodzinny oraz wynagrodzenie pozwanego. Na zakup leków pozwani wydają kwotę 50 zł. Pozwani nadal nie uiszczają na rzecz powoda żadnych należności związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu. A. S. choruje na padaczkę, a Nadia S. na schorzenia nerek. Pozwani nie mają rodziny, u której mogliby zamieszkać.

(dowód: przesłuchanie pozwanej M. S. płyta CD k. 122)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po rozważeniu całego zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania pozwanej M. S..

W ocenie Sądu za wiarygodne należało uznać wszystkie dokumenty złożone do akt sprawy złożone przez powoda, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Brak było również podstaw do kwestionowania zeznań pozwanej M. S. co do sytuacji osobistej, zdrowotnej i majątkowej pozwanych. Zdaniem Sądu zeznania pozwanej są szczerze, spójne i logiczne i nie budziły wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego.

Podstawę prawną roszczenia powoda 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 art. 222 § 1 k.c. przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449<sup>11</sup>, wyd. 1, 2016).

W ocenie Sądu wszystkie powyższe przesłanki zostały w niniejszej sprawie spełnione. Przede wszystkim, ze złożonych przez powoda dokumentów wynika jednoznacznie, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...). Powyższa okoliczność wynika jednoznacznie z działu II. księgi wieczystej nr (...). Nadto, nie ulegało także żadnej wątpliwości, że pozwana M. S. była najemcą przedmiotowego lokalu, albowiem jak wynika z przedłożonych przez powoda dokumentów wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej w dniu 6 lutego 2014r. matce E. Ż.. Zatem, w świetle powyższych rozważań pozwana pozostawała 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.). Jak stanowi przepis 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. Powyższy przepis znajduje 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 stronę powodową 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. Zważyć należy, iż w listopadzie 2015r. zaległość najemcy z tytułu czynszu najmu i pozostałych opłat związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu wynosiła 28.097,96 zł, przy czym miesięczna stawka najmu w 2015r. w tym czasie kształtowała się na poziomie 625,28 – 680,52 zł. Z powyższego jednoznacznie wynika, że pozwani posiadali zadłużenie znacznie przekraczające należności za trzy pełne okresy płatności. Nadto, w świetle przedłożonych dokumentów nie budzi wątpliwości Sądu, że powód będący właścicielem przedmiotowej nieruchomości dochował trybu przewidzianego w przepisie art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W dniu 25 stycznia 2016r. powód skierował bowiem do pozwanej wezwanie do zapłaty zadłużenia, wyznaczając jej dodatkowy miesięczny termin na uiszczenie należności z zagrożeniem wypowiedzenia umowy najmu w przypadku braku spłaty zadłużenie w tym terminie. Przedmiotowe wezwanie zostało pozwanej doręczone w dniu 26 stycznia 2016r. Wobec braku spłaty zadłużenia, pismem z dnia 21 marca 2016r. powód wypowiedział pozwanej M. S. umowę najmu. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej w dniu 22 marca 2016r. Pozwana w niniejszej sprawie nie kwestionowała skuteczności wypowiedzenia umowy najmu. Sąd też przyjąć należało, iż zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w przywołanych powyżej przepisach prawa umożliwiające właścicielowi na skuteczne rozwiązanie z lokatorem stosunku najmu. Powyższe przesądza również o tym, że tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu utracili również małżonek pozwanej A. S. i ich małoletnie dzieci, którzy swój tytuł wywodzili – na podstawie stosunków prawnorodzinnych – od pozwanej M. S., która była stroną umowy najmu. Jednocześnie wskazać należy, iż brak jest regulacji prawnych (ustawowych), które nakazywałyby jako stronę umowy najmu traktować wszystkie osoby, które zajmują dany lokal, a w konsekwencji powód nie miał obowiązku wypowiadać przedmiotowej umowy najmu również w stosunku do pozostałych pozwanych. Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanym nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, to żądanie powódki nakazania im opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powodowi, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

W świetle zebranego materiału dowodowego nie sposób uznać, by żądanie zgłoszone przez powoda 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: orzeczenie SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94 niepublikowany; wyr. SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, wyrok 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 współzycia 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. W ocenie Sądu sytuacja życiowa pozwanych nie może w żadnym wypadku zostać uznana za szczególnie wyjątkową. Podkreślić bowiem należy, iż żadne z pozwanych nie jest obłożnie chore, nie wymaga stałej opieki osób trzecich, dorośli pozwani funkcjonują samodzielnie w życiu codziennym, nadto z uzyskanych dochodów

pozwani są w stanie zaspokoić swoje najpilniejsze potrzeby związane z bieżącym utrzymaniem. Dochody pozwanych w przeliczeniu na członka rodziny wprawdzie nie są wielkie, niemniej pozwalają im pokryć niezbędne wydatki.

Poczynione powyżej ustalenie, że pozwani posiadają status byłych lokatorów w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego skutkuje obowiązkiem orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego bądź braku takiego uprawnienia. Jak bowiem podnosi się w judykaturze przepisy art. 14 i 15 OchrLokU mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, natomiast z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie (por. uchwała SN z 15 listopada 2001r., III CZP 66/01, OSNC 2002, Nr 9, poz. 109). Obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy wynika z przepisu art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Należy pamiętać, że zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 7 ustawy przepisu ust. 4 zawierającego katalog okoliczności, w jakich sąd ma obowiązek przyznać uprawnienie do lokalu socjalnego, nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Istotne jest jednak, że przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005r., stosownie do art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.2004.281.2783). W przedmiotowym stanie faktycznym umowa najmu została zawarta przez matkę pozwanej w 1996r. (pozwana nie zawierała nowej umowy, lecz wstąpiła w stosunek najmu na podstawie przepisu art. 691 § 1 k.c.), a zatem o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego należy orzec stosownie do art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zważywszy, że część pozwanych jest małoletnia, a pozwani M. S. i A. S. sprawują nad małoletnimi pozwanymi opiekę i wspólnie z nią zamieszkała, należało uznać, że zachodzi przesłanka do przyznania pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego określona w art. 14 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy.

Wobec powyższego, skoro pozwani spełniają przesłankę o jakiej mowa w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to Sąd zobowiązany był do ustalenia im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejsze postępowanie pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 680 zł, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu (200 zł) oraz opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda – radcy prawnego w stawce minimalnej (480 zł).

Nadto, na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804) Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego Gminy M. G. kwotę 520 zł tytułem kosztów procesu, na którą składa się opłata za czynności fachowego pełnomocnika (480 zł) oraz opłata sądowa od interwencji (40 zł).