

**Sygn. akt: I C 739/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

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

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 marca 2018 r. w G.

sprawy z powództwa **Towarzystwa Budownictwa (...) Sp. z o.o. w G.**

przeciwko **H. K. i M. K. (1)**

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym H. K. i M. K. (1) opuścić, opróżnić i wydać powodowi Towarzystwu Budownictwa (...) Sp. z o.o. w G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) z (...) A;

II. ustala, że pozwanym H. K. i M. K. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie pkt. I wyroku do czasu złożenia pozwanym H. K. i M. K. (1) przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 739/15

## UZASADNIENIE

Powódka Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. w G. wniosła pozew o nakazanie pozwanym H. K. oraz M. K. (1), aby opróżnili, opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w budynku nr (...) położonym w G. przy ulicy (...) z T..

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż jest właścicielem spornego lokalu, zaś pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zamieszkiwania w tym lokalu, gdyż został z nimi rozwiązany stosunek najmu z powodu istnienia zaległości w zapłacie czynszu przekraczających trzy okresy płatności.

(pozew k. 2-3)

Pozwany H. K. wniósł o wstrzymanie eksmisji z uwagi na trudną sytuację życiową. Wskazał, że jego siostra – pozwana M. K. (1) jest osobą leżącą i bardzo chorą, którą opiekują się opiekunki z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G. oraz pielęgniarka.

(pismo pozwanego k. 65)

Pozwana M. K. (1) wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że nie ma gdzie się wyprowadzić.

(protokół posiedzenia k. 145)

Do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego przystąpiła Gmina M. G. wnosząc o uwzględnienie powództwa i ustalenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu wskazała, że przyznanie lokalu socjalnego obciąża Gminę, a nie są jej znane okoliczności, które uzasadniałyby ustalenie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

(interwencja uboczna k. 54)

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

Powódka Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. w G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ulicy (...) z T. 10A.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 7-9)

Pozwani H. K. i M. K. (1) wstąpili w stosunek najmu po zmarłym w dniu 14 listopada 2014 roku ojcu M. K. (2), który był najemcą lokalu od dnia 26 sierpnia 2013 roku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: umowa najmu nr (...) z dnia 26.08.2013r. k. 10-15, odpis aktu zgonu k. 16, aneks nr (...) z dnia 08.01.2015r. do umowy najmu nr (...) z dnia 26.08.2013r. k. 17-18)

Pozwani posiadali zaległości w zapłacie opłat czynszowych w wysokości przekraczającej należności trzy pełne okresy płatności.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: kartoteki finansowe k. 19-21)

Powódka pismem z dnia 23 maja 2016 roku wezwała pozwanych do zapłaty zaległości w łącznej kwocie 5.098,67 zł wyznaczając termin do dnia 23 czerwca 2016 roku na uregulowanie należności pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wezwania z dnia 23.05.2016r. k. 22-23 wraz z potwierdzeniami odbioru k. 24-25)

Pismem z dnia 08 sierpnia 2016 roku powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu lokalu z powodu znacznych zaległości czynszowych. Na dzień 31 lipca 2016 roku zaległość wyniosła 5.350,09 zł. Pozwani dobrowolnie nie opuścili zajmowanego lokalu.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: wypowiedzenia z dnia 08.08.2016r. k. 26-27 wraz z potwierdzeniami odbioru k. 28-29)

Pozwana M. K. (1) ma 63 lata. Od 2 lat utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego w wysokości 1.190 zł miesięcznie, z którego komornik potrąca kwotę 370 zł miesięcznie. Wcześniej utrzymywała się ze świadczenia rentowego w wysokości 670 zł miesięcznie. Poności koszty zakupu lekarstw i pieluch – 200 zł miesięcznie, opłat za zużycie prądu – 200 zł co 2 miesiące, ubezpieczenia (...) – 90 zł co 3 miesiące, korzystania z telefonu komórkowego – 30 zł miesięcznie,

opłat za mieszkanie – 630 zł w okresie zimowym, 560 zł w okresie letnim – miesięcznie. Jej obecne zadłużenie wynosi 17.000 zł.

Pozwana M. K. (1) cierpi na owrzodzenie podudzi na tle przewlekłej niewydolności żylniej z nawrotowym stanem zapalnym, przewlekłą niewydolność krążenia, utrwalone migotanie przedsionków, nadciśnienie tętnicze, cukrzyce typu II-ego, nieinsulinozależną, chorobę G.-B. w remisji, otyłość, wrodzoną dysplazję stawów biodrowych leczoną zabiegowo w dzieciństwie, zmiany zwyrodnieniowe w obrębie stawu skokowego i kości stępu oraz znajduje się w stanie po złamaniu bliższej kości ramiennej lewej. Jest osobą leżącą. Jest osobą niezdolną do samodzielnej egzystencji, wymagającą pomocy osoby trzeciej z uwagi na stopień zaawansowania schorzeń przewlekłych oraz upośledzenie funkcji organizmu, a tym samym jest osobą niepełnosprawną w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 roku (Dz. U. Nr 64, poz. 593).

Pozwana M. K. (1) otrzymała z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G. zasiłek celowy na pokrycie wydatków za prąd w wysokości 346,71 zł w kwietniu 2017 roku oraz korzystała z nieodpłatnych usług opiekuńczych od 02 sierpnia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku w wymiarze 6 godzin tygodniowo w dni robocze, tj. 3 razy w tygodniu po 2 godziny.

(okoliczności niesporne ustalone w oparciu o: pismo z MOPS z dnia 30.08.2017r. k. 59, dokumentację medyczną k. 81-92 oraz opinię lekarską biegłej sądowej A. A. z dnia 02.01.2018r. k. 108-111, zeznania pozwanej M. K. (1) k. 145-146)

Pozwany H. K. ma 61 lat. Nie pracuje. Od 18 listopada 1996 roku otrzymuje rentę inwalidzką w wysokości 863 zł miesięcznie, z której komornik potrąca kwotę 523 zł. Pozwany jest osobą chorą. Cierpi na rozedmę płuc, ma uszkodzony obojczyk, kwalifikowany do leczenia, co ogranicza jego ruchliwość i powoduje ból, guza na plecach i powiększone serce. Cierpi na niedosłuch, co wymaga noszenia aparatu słuchowego. Posiada trzecią grupę inwalidzką. Zakwalifikowany został jako niezdolny do służby wojskowej z uwagi na niedorozwój umysłowy. Miesięcznie ponosi koszt zakupu lekarstw w wysokości 200 zł oraz wyżywienia.

Pozwany H. K. nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G.. Nie figuruje w rejestrze osób ubiegających się o wydanie orzeczenia o stopniu niepełnosprawności i stopnia niepełnosprawności, ani nie posiada orzeczenia o niepełnosprawności i stopniu niepełnosprawności wydanego przez (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w G..

(okoliczności ustalone w oparciu o: pismo z MOPS z dnia 30.08.2017r. k. 59, pismo (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności z dnia 01.09.2017r. k. 63, zeznania pozwanych M. K. (1) k. 145-146, H. K. płyta CD k. 150, zaświadczenie ZUS z dnia 28.03.2018r. k. 147)

W spornym mieszkaniu pozwani zamieszkują razem jednakże prowadzą oddzielne gospodarstwa domowe.

Pozwani mają siostrę, u której nie mają możliwości zamieszkać, z uwagi na to że mieszka ona z czworgiem dzieci.

(okoliczności bezsporne)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, zeznań pozwanych M. K. (1) i H. K. oraz opinii lekarskiej biegłej sądowej A. A.. W ocenie Sądu powyższe dokumenty dotyczące wypowiedzenia stosunku najmu nie budzą wątpliwości, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanych albowiem są szczere, spójne i znajdują potwierdzenie w dokumentach.

Brak było również podstaw do kwestionowania pisemnej opinii lekarskiej wydanej przez biegłą sądową A. A. na okoliczność ustalenia czy pozwani są osobami niepełnosprawnymi w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 roku (Dz.U. Nr 64 poz. 593) z uwagi na stan zdrowia, czy wymagają pomocy osoby trzeciej.

Zdaniem Sądu opinia dotycząca pozwanej M. K. (1) została sporządzona rzetelnie i fachowo, z uwzględnieniem całokształtu materiału dowodowego, w tym przede wszystkim dokumentacji lekarskiej. Przedstawiona przez biegłą opinia jest jasna, nie zawiera żadnych luk czy sprzeczności, ani też nie budzi wątpliwości Sądu w świetle zasad logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego. Wniosek do jakiego doszła biegła jest kategoryczny i został dobrze uzasadniony. W związku z powyższym uznać należało, że opinia przedstawiona przez biegłą jest jednoznaczna, zupełna i nie pozostawia żadnych wątpliwości, co do jej niezdolności do samodzielnej egzystencji i konieczności pomocy osoby trzeciej.

Nie została natomiast wydana opinia na powyższe okoliczności w stosunku do pozwanego H. K. z uwagi na to, że nie stawił się na wyznaczony przez biegłą termin badania.

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 pozwani H. K. i M. K. (1) byli najemcami tego lokalu. Nadto pozwani nie kwestionowali, iż przedmiotowa umowa najmu uległa rozwiązaniu, jak również, że pozwani posiadają znaczne zaległości w zapłacie czynszu, a także że otrzymali wezwanie do zapłaty tegoż zadłużenia wraz z uprzedzeniem o możliwości wypowiedzenia stosunku najmu i wskazaniem terminu miesięcznego na zapłatę zaległości czynszowych.

Wobec powyższego, na mocy art. 222 §1 kc orzeczono jak w pkt. I wyroku.

W konsekwencji powyższego, zadaniem sądu było ustalenie, czy pozwani spełniają przesłanki do przyznania im lokalu socjalnego.

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.

Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwanych, o jakiej mowa w art. 14 ust. 4 pkt. 2, 3 i 4 ww. ustawy.

Z ustaleń sądu wynika, iż pozwani są osobami chorymi. Odnosząc się w pierwszej kolejności do pozwanej M. K. (1), jak wynika z przedłożonej dokumentacji medycznej oraz opinii biegłego internisty cierpi ona na szereg chorób w postaci owrzodzenia podudzi na tle przewlekłej niewydolności żyłnej z nawrotowym stanem zapalnym, przewlekłą niewydolnością krążenia, utrwalone migotanie przedsionków, nadciśnienie tętnicze, cukrzycę typu II-ego, chorobę G.-B. w remisji, otyłość, wrodzoną dysplazję stawów biodrowych, zmiany zwyrodnieniowe w obrębie stawu skokowego i kości stępu oraz znajduje się w stanie po złamaniu bliższej kości ramiennej lewej. Opinia lekarskiej biegłej sądowej A. A. potwierdza, iż jest ona osobą obłożnie chorą, leżącą, niezdolną do samodzielnej egzystencji. Wymaga stałej opieki osoby trzeciej.

Natomiast pozwany H. K. wspólnie zamieszkujący z pozwaną M. K. (1), mimo że nie poddał się badaniu przez biegłą sądową, również dotknięty jest kilkoma dolegliwymi schorzeniami w postaci niedosłuchu wymagającego noszenia aparatu słuchowego, uszkodzenia obojczyka kwalifikowanego do leczenia, guza na plecach oraz ma powiększone serce. Ma orzeczoną trzecią grupę inwalidzką, z tytułu której od 12 lat otrzymuje rentę. Co więcej, jako brat pozwanej wspólnie z nią zamieszkujący, nawet pomimo nieprowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego, jest w stanie i powinien świadczyć na rzecz siostry niezbędną pomoc i opiekę w zakresie, w jakim nie są w stanie tego uczynić opiekunki (...).

Sąd miał również na uwadze, iż ustawodawca wykluczył uprawnienie do przyznania lokalu socjalnego byłemu lokatorowi, który może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczasowy. Taka możliwość jednak nie została ustalona w toku niniejszego postępowania. Przeciwnie, z zeznań pozwanej wynika, iż jedyną rodziną pozwanych jest siostra zamieszkująca z czworgiem dzieci i wobec tego nie mająca możliwości przyjęcia pozwanych pod swój dach.

Z powyższych przyczyn na podstawie art. 14 ust. 5 i 7 w zw. z art. 14 ust. 2, 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – orzeczono jak w punkcie II wyroku, wstrzymując w punkcie III wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwany przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 102 k.p.c. i w punkcie IV wyroku odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu z uwagi na ich sytuację materialną i zdrowotną. Sąd miał na uwadze, że pozwani posiadają bardzo niskie dochody, przy których poniesienie kosztów procesu stanowiłoby nadmierne obciążenie finansowe. Pozwany H. K. otrzymuje rentę inwalidzką w wysokości 370 zł miesięcznie po potrąceniu komorniczym, przy czym 200 zł przeznacza na zakup leków. Natomiast pozwana M. K. (1) otrzymuje emeryturę wysokości 820 zł po potrąceniu komorniczym, a nadto ponosi koszty opłat utrzymania mieszkania, zużycia prądu, telefonu komórkowego, leków. Pozwani też ze względu na swoją sytuację zdrowotną i wiek nie są w stanie poprawić swojej sytuacji majątkowej.

W tych okolicznościach – zdaniem Sądu – sytuacja osobista, zdrowotna i majątkowa pozwanych w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 k.p.c.