

**Sygn. akt: I C 808/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny

w stosunku do pozwanych D. K. i M. K.

G., dnia 28 grudnia 2017r

**Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 grudnia 2017r

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **L. M., M. K., D. K.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym L. M., M. K., D. K. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny przy ul. (...) w G.,

II. orzeka, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu przedstawienia pozwanym przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 808/17

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła o nakazanie pozwanym L. M., M. K., D. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ul. (...), o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu, ustalenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

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

(pozew k. 2 - 4).

W odpowiedzi na pozew pozwana L. M. wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana wskazała, że M. K. jest bezrobotny, pozwani spłacają zadłużenie. M. K. zmaga się z chorobą alkoholową, przez co nie ma stałego zatrudnienia. Pozwane pracują, obie na pół etatu, deklarują spłatę zadłużenia w ciągu 6 miesięcy i zamierzają wystąpić o zawarcie umowy najmu.

(odpowiedź na pozew k. 49 - 50)

Pozwani M. K. i D. K. prawidłowo wezwani na rozprawę, nie stawili się i nie zajęli stanowiska w sprawie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu w G. przy ul. (...).

(okoliczność bezsporna)

Na podstawie umowy najmu z dnia 7.04.2014r pozwani L. M. i M. K. zostali najemcami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...) - na czas nieoznaczony. W lokalu zamieszkują wraz z pełnoletnią córką D. K..

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o umowę najmu z dnia 7.04.2014r k. 7-8, protokół k. 16 akt).

Ponieważ pozwani posiadali zaległości w zapłacie opłat czynszowych, pismem z dnia 26.08.2014r zostali wezwani do zapłaty w terminie 30 dni pod rygorem rozwiązania umowy najmu i wystąpienia do Sądu o orzeczenie eksmisji, wezwanie do zapłaty zostało powtórzone w piśmie z dnia 14.02.2017r z zakreśleniem terminu 30 dni na uregulowanie zaległości pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

Pismem z dnia 13.03.2017r powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu z powodu zaległości w zapłacie należności czynszowych w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Umowa najmu przedmiotowego lokalu uległa rozwiązaniu w dniu 31.05.2017r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: pismo z dnia 26.08.2014r k. 10 z dowodem doręczenia k. 10V, pismo z dnia 14.02.2017r k. 11; zeznania pozwanej L. M. k.67 akt, płyta k.70 akt, wypowiedzenie umowy k. 12, dowód doręczenia k. 12v).

Pozwani korzystali z pomocy MOPS w okresie od czerwca 2010r do października 2012r. Pozwany M. K. według stanu na dzień 10.11.2017r był zarejestrowany w ewidencji osób bezrobotnych od dnia 8.11.2017r – nadal, bez prawa do zasiłku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o informację MOPS z dnia 7.11.2017r k. 39 – 46 akt, informacja PUP z dnia 10.11.2017r k. 48 akt, decyzja PUP z dnia 8.11.2017r k. 51 akt )

Pozwana L. M. oraz pozwana D. K. pracują na podstawie umowy o pracę za wynagrodzeniem miesięcznym 800 – 1000 zł. netto, są zatrudnione na pół etatu. Pozwany M. K. nie pracuje na stałe. Dorywczo podejmuje zatrudnienie np. wyjeżdżając za granicę, wówczas jest w stanie zarobić 2000 – 3000 zł. Pozwani wspólnie prowadzą gospodarstwo domowe, pozwany rzadko się dokłada do wspólnego gospodarstwa, wydaje pieniądze na alkohol. Pozwany, według twierdzeń pozwanej L. M., został wyrejestrowany z ewidencji bezrobotnych, bo nie zgłosił się do urzędu w wyznaczonym terminie. Pozwane, bez udziału M. K., spłacają zadłużenie i regulują bieżący czynsz w łącznej kwocie 1000 zł. miesięcznie od około pół roku. Pozwane płacą za media 100 zł, za prąd raz na dwa miesiące 150 zł. Wydają około 100 zł. miesięcznie na bilety na dojazd do pracy każda. Zabierają z pracy do domu żywność, jak kończą się terminy przydatności. Pozwani nie mają innego lokalu, w którym mogą zamieszkać. Pozwana L. M. jest osobą , która 10 lat temu przeszła operację kręgosłupa, nie leczy się aktualnie ortopedycznie. D. K. jest osobą zdrową.

(dowód : zeznania pozwanej L. M. k. 67-69 akt, płyta k. 70 akt)

**Sąd zważył co następuje:**

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów złożonych przez powódkę, pozwaną L. M. oraz uprawnione organy (PUP, MOPS) nie budzi wątpliwości, wobec czego Sąd dał wiarę wszystkim dokumentom złożonym do akt sprawy i uczynił je podstawą ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Sąd nie znalazł również podstaw do zakwestionowania zeznań pozwanej L. M. co do sytuacji rodzinnej, materialnej i zdrowotnej pozwanych, nie były one również kwestionowane przez stronę powodową.

Poza sporem pozostawał fakt, że powódka jest właścicielem lokalu objętego pozwem i może wystąpić z żądaniem eksmisji pozwanych w oparciu o art. 222 § 1 k.c. zgodnie z którym, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalał, czy pozwanym przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą. Zaznaczyć przy tym należy, iż pozwani nie kwestionowali okoliczności, że przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana, a pozwana L. M. przyznała, że pozwani posiadają zaległości w zapłacie czynszu oraz że podejmują próbę spłaty zadłużenia, a także będą ubiegać się o ponowne zawarcie umowy najmu.

Sąd zważył zatem, że w niniejszej sprawie zastosowanie znajduje art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r (Dz. U. nr 71 poz. 733 z późn. zm.), który w ust. 1 stanowi, iż 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.

Skoro pozwani zajmowali sporny lokal na podstawie umowy najmu i byli zobowiązani do uiszczania z tego tytułu czynszu, wyżej wskazany przepis ma zastosowanie do ich sytuacji prawnej. Art. 11 ust. 2 pkt. 2 wyżej cytowanej ustawy stanowi, że nie później niż 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 przy tym, że wszystkie powyższe przesłanki zostały spełnione. Powódka wezwała pozwanych do zapłaty, zakreślając wskazany wyżej termin na uiszczenie zaległości czynszowych, a następnie wypowiedziała najem. Dokumenty wezwania do zapłaty i wypowiedzenia wraz z dowodami ich doręczenia zostały dołączone do pozwu. Tym samym ustał stosunek najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powódką a pozwanymi, a co za tym idzie – pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu.

Nadto poza sporem pozostawał fakt, że pozwani jako najemcy spornego lokalu mieszkalnego posiadali zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności (zaległość na dzień 14.02.2017r – 8 017,80 zł. - k. 11 akt, miesięczny czynsz najmu - 568,79 zł. - k. 7v akt).

Z tych przyczyn Sąd uznał, że skoro pozwanym nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powódki nakazania pozwanym opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powódce, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku. Wyrok w stosunku do pozwanych M. K. i D. K. ma charakter zaoczny na podstawie art. 339 kpc.

Zdaniem Sądu 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 nie uwzględnienia 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). Sytuacja życiowa, w jakiej znaleźli się pozwani nie może być uznana za wyjątkową. Pozwani nie pozostają bez środków do życia, pozwani są zatrudnieni, nie są chorzy, a nie uiszczanie opłat za wynajmowany lokal, mimo wezwań do zapłaty, świadczy o lekceważeniu podstawowego uprawnienia właściciela lokalu.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd badał z urzędu przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Sąd uznał iż w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do pozwanych.

Z 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.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 4 pkt. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów kryterium dochodowe ustalone przez Radę Gminy (Uchwała Nr XIII/255/15 Rady Miasta G. z dnia 28 października 2015 r. 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), dla osób ubiegających się o lokal socjalny, które prowadzą gospodarstwo domowe wspólne z innymi osobami to 75% kwoty najniższej emerytury (od 1.03.2017r – 1000 zł.) i to kryterium spełniają pozwani, którzy nie posiadają innego lokalu mieszkalnego, w którym mogą zamieszkać. Z uwagi na fakt, że dochody pozwanego M. K. są nieregularne i sporadyczne, a także z uwagi na treść zeznań pozwanej L. M., że pozwany K., jakkolwiek mieszka w lokalu, rzadko dokłada się do wspólnego gospodarstwa domowego, ponieważ pieniądze przeznacza na alkohol, Sąd uznał, że stałe dochody pozwanych L. M. i D. K. w wysokości maksymalnej po 1000 zł. netto miesięcznie - wskazują na uzyskiwanie przez pozwanych świadczeń poniżej wskazanego wchwale Rady Gminy progu dochodów (po ok. 666 zł. na osobę pozostającą w gospodarstwie domowym).

Z uwagi zatem na fakt, że pozwani spełniają przesłanki z art. 14 ust. 4 pkt. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd w pkt. II wyroku ustalił ich uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 w zw. z art. 14 ust. 4 pkt. 6 wyżej cytowanej ustawy oraz na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd w pkt. III nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd w pkt. IV sentencji wyroku odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu. Zdaniem Sądu przemawia za takim rozstrzygnięciem zarówno wysokość zadłużenia lokalu, obciążająca pozwanych, fakt regularnego spłacania zadłużenia i uiszczania czynszu bieżącego przez pozwane, jak również aktualna wysokość dochodów pozwanych.