

Sygn. akt: I C 1781/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Glinkiewicz
Protokolant:	sekr. Sądowy Bożena Czajkowska

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2017 r. w Toruniu

sprawy z powództwa **Gminy M. T. – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T.**

**przeciwko K. F., J. K., M. F.**

o eksmisję

orzeka

I. nakazuje pozwanym K. F., J. K., M. F., aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie M. T.- Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w T. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w T., przy ul. (...);

II. przyznaje pozwanym prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu, należnymi powodowi;

IV. przyznaje radcy prawnemu A. S. ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 295,20 zł (dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy) tytułem wynagrodzenia za reprezentowanie pozwanych z urzędu w przedmiotowej sprawie.

Sygn. akt I C 1781/16

## UZASADNIENIE

Gmina M. T. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. wniosła o orzeczenie na podstawie art. 222 § 1 kc eksmisji pozwanych: K. M., F. K. i K. J. z zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) i wydanie go powodowi; oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym opłaty sądowej w wysokości 200 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu Gmina podniosła, iż umowę najmu wskazanego lokalu wypowiedziano z powodu zadłużenia, po uprzednim wezwaniu do uregulowania zobowiązań i wyznaczeniu dodatkowego 30 dniowego terminu do zapłaty oraz zaproponowaniu zamiany lokalu na lokal socjalny. W wyznaczonym na dzień 9 marca 2016 r. terminie lokal nie został przekazany właścicielowi.

Pozwani nie wnieśli odpowiedzi na pozew, ale pismem z dnia 30 stycznia 2017 r. M. F. wniosła o przyznanie wszystkim pozwany pełnomocnika z urzędu.

Na rozprawie w dniu 20 lutego 2017 r. postanowieniem Sąd ustanowił dla pozwanych pełnomocnika z urzędu.

W dniu 23 marca 2017 r. pełnomocnik pozwanych złożył do tegoż Sądu pismo przygotowawcze, w którym wniósł o oddalenie powództwa w całości ze względu na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego oraz o zasądzenie kosztów.

W uzasadnieniu wskazał, że sytuacja pozwanych jest tragiczna. K. F. i M. F. są osobami starszymi i schorowanymi, które nie mogą liczyć na stałą pomoc innych osób. Pozwana M. F. sprawuje całodobową opiekę nad obłożnie chorym mężem, stanowi dla niego domowe hospicjum. Pozwana nie może liczyć także na pomoc syna, który choruje na padaczkę i przeszedł załamanie nerwowe spowodowane swoją sytuacją osobistą. Pozwani wskazali ponadto, że dbają o lokal i są z nim związani. W obecnym miejscu zamieszkania mogą liczyć na pomoc sąsiadów.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Gmina M. T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...).

Bezsporne.

W lokalu tym zamieszkują: M. F., jej mąż – K. F. oraz J. K.. Najemcą lokalu była M. F..

Bezsporne.

Pismem z dnia 14 października 2015 r. M. F. została poinformowana przez powoda, iż pozostaje w zwłoce z płatnością czynszu przekraczającą trzy pełne okresy płatności oraz wyznaczono jej dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Powód poinformował pozwaną, że za okres lutego 2015r. do września 2015 r. pozwana zalega z opłatami na kwotę 3,418,48 zł należności głównej i 258,37 zł odsetek. Równocześnie poinformowano pozwaną, że nieuregulowanie należności czynszowych i opłat dodatkowych we wskazanym terminie stanie się podstawą do rozwiązania najmu za wypowiedzeniem bez dodatkowego wezwania do zapłaty. Przesyłka wysłana na adres pozwanej została odebrana w dniu 19 października 2015 r.

Bezsporne.

Pismem z dnia 23 listopada 2015 r. powód zaproponował pozwany zamianę obecnego lokalu mieszkalnego na lokal o statusie lokalu socjalnego. Pismo to zostało doręczone M. F. w dniu 3 grudnia 2015 r. Pozwani nie odpowiedzieli na to pismo.

Pismem 23 grudnia 2015 r. powód wypowiedział pozwanej umowę najmu lokalu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia od dnia 31 stycznia 2016r. Przesyłka została odebrana w dniu 14 stycznia 2016 r.

Bezsporne.

Pozwani nie wydali Gminie spornego lokalu.

Bezsporne.

M. F. od dnia 1 września 1995 r. posiada grupę inwalidzką drugiego stopnia. K. F. od dnia 11 czerwca 2006 r. jest osobą niezdolną do pracy zarobkowej spowodowanej stanem narządu ruchu. Jego obecny stan zdrowia jest tak poważny, że wymaga całodobowej opieki, którą sprawuje M. F.. J. K. na mocy orzeczenia lekarza Zakładu Ubezpieczeń Społecznych jest częściowo niezdolny do pracy do dnia 31 sierpnia 2018 r. Cała rodzina utrzymuje się z emerytury M. F., renty K. F. w kwocie 300 zł miesięcznie oraz renty J. K. w wysokości 300 zł. Ponadto J. K. posiada zadłużenie alimentacyjne.

Pozwani nie korzystają z pomocy społecznej. W obecnym miejscu zamieszkania pozwani mogą liczyć na pomoc sąsiedzka. Pozwani nie mają dokąd się wyprowadzić.

Bezsporne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny był bezsporny. Sąd ustalił go na podstawie zgodnych oświadczeń stron, przedłożonych dokumentów oraz na podstawie art. 230 k.p.c.

Sąd w pełni dał wiarę dowodom w postaci dokumentów zgromadzonych w toku procesu albowiem były kompletne i jasne, wraz z pozostałymi dowodami obrazowały dokładny stan faktyczny sprawy. Ich prawdziwość nie budziła w ocenie Sądu jakichkolwiek wątpliwości. Co więcej wiarygodność przedłożonych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

W szczególności nie rodziło kontrowersji, że strony łączyła umowa najmu spornego lokalu. Z przedłożonych przez powoda dokumentów wynika, iż powód wpierw uprzedził pozwanych o zamiarze wypowiedzenia najmu, wyznaczając im dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności, a następnie wypowiedział pozwanym umowę najmu.

Z przedłożonych przez powoda dokumentów wynika bezsprzecznie, iż w chwili wypowiedzenia umowy najmu pozwani zalegali z opłatami czynszu przekraczającymi trzy pełne okresy płatności.

Umowa najmu należy do trwałych stosunków prawnych, które, co zrozumiale, rozwiązują się przez wypowiedzenie. W przypadku umów najmu mających za przedmiot lokale mieszkalne ustawodawca ograniczył jednak swobodę umów i szczegółowo uregulował problem ich wypowiedzenia w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst. j. Dz.U. 2016.1610., powoływanej dalej jako ustawa).

Zgodnie z art. 11 ust. 1 wymienionej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie może nastąpić wyłącznie z przyczyn określonych w jej przepisach i powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz wskazywać podstawę wypowiedzenia. Z art. 11 ust. 2 pkt wynika z kolei, że właściciel może wypowiedzieć najem nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu 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 kontekście powołanych przepisów wypowiedzenie dokonane przez powoda było skuteczne. Oświadczenie zostało bowiem złożone na piśmie, uwzględniało wymagany termin oraz wskazywało podstawę prawną i faktyczną. Najemca był zaś wzywany do uregulowania zaległości, zakreślano mu dodatkowy miesięczny termin na spłatę długu a oświadczenie o wypowiedzeniu złożono po jego upływie.

Umowa najmu została prawidłowo wypowiedziana, pozwani utracili tytuł do zajmowania mieszkania. Zgodnie więc z art. 675 § 1 k.c. powinni opuścić lokal i wydać go wynajmującemu. Skoro zaś dobrowolnie nie uczynili zadość temu obowiązkowi powództwo było uzasadnione.

W świetle art. 222 § 1 in principio k.c. właściciel może domagać się wydania swojej rzeczy od osoby, która nią włada.

Do rozważenia pozostawała kwestia lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu najemców do otrzymania lokalu socjalnego. Z kolei w myśl art. 14 ust. 3 tej ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do

otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Pozwana M. F. opiekuje się swoim mężem K. F., który jest obłożnie chory i wymaga całodobowej opieki. J. K. z tytułu częściowej niezdolności do pracy otrzymuje rentę w wysokości 300 zł miesięcznie. Ponadto posiada zadłużenie alimentacyjne. Pozwani nie mają żadnego majątku i nie mają dokąd się wyprowadzić.

Powód nie kwestionował uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu, zebrany w sprawie materiał dowodowy dał podstawy do uznania, że sytuacja materialna pozwanych M. F., K. F. i J. K. nie daje im realnej szansy na wynajem lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Powszechnie wiadomym jest, że ceny najmu lokali mieszkalnych są wysokie - zdaniem Sądu za wysokie w porównaniu do bardzo niskich dochodów pozwanych.

W konsekwencji Sąd ustalił, że wszystkim pozwanym służy prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu zaoferowania im przez Gminę najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Sąd nie znalazł podstaw do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. Przepis ten stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Na gruncie niniejszej sprawy należy jednak wskazać, że powód zaproponował pozwanym zamianę zajmowanego lokalu na lokal socjalny. Pozwani nie wykazali jednak takiej woli i w związku z tym powód wystąpił o ich eksmisję. Przy stosowaniu art. 5 k.c. należy wziąć pod uwagę interesy obu stron procesu. W tej sprawie, z jednej strony pozwani wskazują na znajomość sąsiadów, z których pomocy korzystają, ale z drugiej strony, Gmina jako właściciel lokalu ma prawo do rozporządzania nim wedle swojej woli. W związku z tym, że powód zaproponował pozwanym zamianę lokalu (co z pewnością wiązałoby się także z mniejszymi opłatami za mieszkanie), a zatem uwzględnił ich trudną sytuację materialną i zdrowotną, Sąd uznał, iż w sprawie tej nie należy korzystać z wyjątkowej regulacji przewidzianej w art. 5 k.c.

O kosztach w stosunku do pozwanych orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. przyjmując, iż zła sytuacja materialna pozwanych (niska emerytura pozwanej i niskie renty pozwanych, z których rodzina się utrzymuje) nie pozwala im na zapłacenie na rzecz powoda kosztów procesu.

Równocześnie Sąd, na podstawie § 4 ust. 1 i 3, § 13 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (w wersji obowiązującej w dniu 5 października 2016 r). przyznał radcy prawnemu A. S. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 295,20 zł (w tym kwotę 55,20 zł) tytułem wynagrodzenia za reprezentowanie pozwanych z urzędu w przedmiotowej sprawie.