

**Sygn. akt: I C 179/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**zaoczny w stosunku do pozwanych Ł. R. i K. M. (1)**

Dnia 5 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Justyna Gronda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 listopada 2015 r. w G.

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

przeciwko **Ł. R., M. R., K. M. (1) i N. M.**

z udziałem interwenienta ubocznego **Gminy M. G.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. R., K. M. (1) i N. M. opuścić, opróżnić i wydać powódce Towarzystwu Budownictwa (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. oddała powództwo w stosunku do pozwanego Ł. R.;

III. ustala, że pozwanym M. R., K. M. (1) i N. M. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanym M. R., K. M. (1) i N. M. przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu loklau socjalnego;

V. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu.

Sygnatura akt: I C 179/15

## UZASADNIENIE

Powód Towarzystwo Budownictwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. wniosło pozew przeciwko M. R., K. M. (1), N. M. i Ł. R. domagając się nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż jest właścicielem powyższej nieruchomości, zaś pozwane M. R. i K. M. (1) po śmierci rodziców wstąpiły w stosunek najmu. Zgodnie z umową najmu, oprócz najemców, do zamieszkiwania w lokalu byli uprawnieni: małoletnia córka najemcy – N. M. oraz jej mąż Ł. R.. Zdaniem powódki, wszystkie te osoby są zameldowane w przedmiotowym lokalu. Pozwani nieregularnie opłacali należny powodowi czynsz najmu. Zadłużenie

pozwanych na dzień 23 września 2013r. wynosiło 3.161,36 zł, w związku z czym powód pismem z dnia 23 września 2013r. wezwał pozwanych do dobrowolnej zapłaty, tym samym uprzedzając o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Wezwanie okazało się bezskuteczne, więc powód skutecznie wypowiedział umowę najmu. Od początku listopada 2013r. pozwani zajmują lokal nr (...) przy ul. (...) w G. bez tytułu prawnego. Jak wskazuje powód podstawę prawną wypowiedzenia umowy stanowią art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz § 5 pkt 3 umowy najmu. Pozwani pomimo braku podstaw do zajmowania przedmiotowego lokalu do dnia wytoczenia powództwa nie opuścili go. Powodowi nie są znane okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego, poza małoletnością N. M..

(pozew k. 2-4)

Pismem z dnia 15 maja 2015r. interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa, nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz zasądzenie kosztów procesu.

(interwencja uboczna k. 70-71)

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

Powód Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...) k. 7-12)

Na podstawie umowy najmu z dnia 6 grudnia 2000r. najemcami lokalu nr (...) położonego na powyższej nieruchomości byli L. M. i A. M.. Po śmierci A. M. głównym najemcą została L. M., zaś po jej śmierci w stosunek najmu na mocy art. 691 k.c. wstąpiły jej córki M. R. i K. M. (1), co zostało potwierdzone aneksem nr (...) do umowy najmu z dnia 7 września 2012r. Zgodnie z § 12 umowy najmu oprócz najemców do zamieszkiwania w ww. lokalu byli uprawnieni córka M. N. M. oraz mąż najemczyni Ł. R..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę najmu nr (...) k. 18-25, aneks nr (...) k. 26, aneks nr (...) k. 27, aneks nr (...) k. 28)

Pismami z dnia 23 września 2013r. powód wezwał pozwanych M. R. i Ł. R. do zapłaty zaległości z tytułu czynszu najmu, która na dzień 23 września 2013r. wynosiła 3.161,36 zł, w terminie do dnia 22 października 2013r. pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu oraz wystąpienia z powództwem o zapłatę na drogę sądową. Wezwanie zostało doręczone pozwanym w dniu 27 września 2013r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: kartotekę finansową za okres 2012-2014 k. 29, wezwanie do zapłaty z dnia 23 września 2013r. wraz z dowodem doręczenia k. 30-32)

Pismem z dnia 12 listopada 2013r. powód wypowiedział pozwanym M. R. i Ł. R. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z powodu posiadania znacznych zaległości w opłacie czynszu. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanym w dniu 18 listopada 2013r. Umowa najmu uległa rozwiązaniu w stosunku do pozwanych z dniem 31 grudnia 2013r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wypowiedzenie umowy najmu wraz z dowodem doręczenia k. 33-35)

Pismem z dnia 1 sierpnia 2014r. powód wezwał pozwaną K. M. (1) do zapłaty zaległości z tytułu czynszu najmu, która na dzień 31 lipca 2014r. wynosiła 7.208,10 zł, w terminie do dnia 1 września 2014r. pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu oraz wystąpienia z powództwem o zapłatę na drogę sądową. Wezwanie zostało doręczone w dniu 7 sierpnia 2014r. Pismem z dnia 24 września 2014r. powód wypowiedział pozwanej K. M. (2) umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z powodu posiadania znacznych zaległości w opłacie czynszu. Wypowiedzenie zostało doręczone w dniu 29 września 2014r. Umowa najmu uległa rozwiązaniu w stosunku do pozwanej z dniem 31 października 2014r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wezwanie do zapłaty z dnia 1 sierpnia 2014r. wraz z dowodem doręczenia k. 36-37, wypowiedzenie umowy najmu wraz z dowodem doręczenia k. 38-39)

Pozwany Ł. R. po opuszczeniu zakładu karnego w sierpniu 2015r. zabrał wszystkie swoje rzeczy znajdujące się w spornym lokalu i wyprowadził się.

(dowód: zeznania pozwanej M. R. k. 124v)

Pozwana K. M. (1) ma 20 lat, cierpi na porażenie mózgowe i ma ustalony stopień niepełnosprawności. Aktualnie pozwana przebywa w Ośrodku Szkolno – (...), gdzie przechodzi rehabilitację i kształci się w zawodzie informatyka. Po zakończeniu nauki pozwana zamierza wrócić do spornego lokalu, który stanowi jej centrum życiowe. Pozwana otrzymuje zasiłek, który przeznacza na pokrycie kosztów pobytu w ośrodku.

(dowód: zeznania pozwanej M. R. k. 124v, pismo (...) z dnia 6 kwietnia 2015r. k. 67)

Pozwana M. R. utrzymuje siebie i małoletnią córkę N. M. z wynagrodzenia za pracę w kwocie 1.250 zł netto, nadto co dwa – trzy miesiące otrzymuje premie. Pomimo zasądzonych alimentów, pozwana nie otrzymuje na córkę żadnych świadczeń alimentacyjnych. Pozwana ponosi wydatki na opłaty za prąd (430 zł co dwa miesiące), opłaty za telewizję (100 zł), bilety miesięczne (120 zł) i telefon (30 zł).

(dowód: zeznania pozwanej M. R. k. 124v)

### **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. R.. Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, iż dowody z dokumentów przedłożonych przez strony są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd dał również wiarę zeznaniom pozwanej co do tytułu prawnego pozwanych do spornego lokalu, a także w zakresie sytuacji majątkowej, rodzinnej i zdrowotnej pozwanych. Zdaniem Sądu zeznania pozwanej M. R. są szczerze, jasne i logiczne, nie budzą wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, nadto nie były kwestionowane przez stronę powodową.

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jej rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powoda do spornego lokalu, a także okoliczności, iż najemcami tego lokalu były M. R. i K. M. (1), które wstąpiły w stosunek najmu po zmarłych rodzicach. Ponadto, bezsporne było, że na mocy umowy najmu, do zamieszkiwania w ww. lokalu uprawnieni byli mąż i córka M. R.. Spośród wymienionych powyżej osób, aktualnie w mieszkaniu nr (...) przy ul. (...) w G. zamieszkują stale jedynie M. R. oraz jej małoletnia córka N.. Nie budzi jednak wątpliwości Sądu, że lokal ten stanowi również centrum życiowe dla K. M. (1). Wprawdzie, aktualnie K. M. (1) przebywa w Ośrodku Szkolno – (...), jednak miejsce to stanowi jedynie jej tymczasowe miejsce pobytu. Niebawem pozwana zakończy naukę i z powrotem zamieszka w spornym mieszkaniu, gdzie zamieszkiwała wcześniej i gdzie znajdują się jej rzeczy osobiste. Na podstawie niekwestionowanych zeznań pozwanej Sąd ustalił natomiast, że w spornym lokalu nie zamieszkuje już Ł. R., który po opuszczeniu zakładu karnego zabrał wszystkie swoje rzeczy i opuścił lokal na stałe. Powyższe potwierdza również okoliczność, iż pomiędzy pozwanym a M. R. toczy się postępowanie rozwodowe, jak również wskazany tamże przez pozwanego inny od spornego adres korespondencyjny.

Wskazać należy, iż zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust. 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.) 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. Powyższej przywołany przepis ma zastosowanie do sytuacji prawnej pozwanych, ponieważ pozwani zajmowali sporny lokal na podstawie umowy najmu i byli z tego tytułu zobowiązani do opłacania czynszu na rzecz powoda. Zgodnie z treścią przepisu 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.

Sąd zważył, iż wszystkie przesłanki, o jakich mowa w przepisie art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zostały spełnione w stosunku do pozwanych. Przede wszystkim powód pismami z dnia 12 listopada 2013r. w stosunku do M. R. i Ł. R. oraz 24 września 2014r. w stosunku do K. M. (1) wypowiedział pozwanym umowę najmu ze skutkiem odpowiednio na dzień 31 grudnia 2013r. i 31 października 2014r., Wcześniej, pismem z dnia 23 września 2013r. i 1 sierpnia 2014r. powód wezwał pozwanych do zapłaty zaległego czynszu najmu, zakreślając im dodatkowy miesięczny termin na uiszczenie należności i uprzedzając o możliwości wypowiedzenia umowy najmu. Pozwana M. R. co prawda wskazywała, że podpisy widniejące pod potwierdzeniami odbioru nie należą do niej, jednak nawet, gdy przedmiotowe pisma odebrał inny z domowników to pozwana miała możliwość zapoznania się z treścią przedmiotowych pism. Zgodnie bowiem z treścią art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W rozumieniu przytoczonego przepisu możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata nie może, z jednej strony, być utożsamiana z rzeczywistym zapoznaniem się przez niego z tym oświadczeniem (faktem zapoznania się), co oznacza, że skuteczne złożeniu oświadczenia woli następuje także, w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie zna jego treści, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła ona do niego w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać. Pozwana w niniejszym postępowaniu nie udowodniła, że nie miała możliwości zapoznania się z oświadczeniem woli powoda tj. że Ł. R. nie przekazywał jej żadnej korespondencji ani nie informował o jej treści. Zatem, wobec powyższego nie ulega wątpliwości, iż powód dochował wszystkich wymogów określonych w przepisie art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W związku z powyższym uznać należało, iż stosunek najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powodem a pozwanymi ustał najpóźniej z dniem 31 października 2014r. Ponadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwani posiadali zaległości w opłatach czynszowych w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Wystarczy zauważyć, że miesięczna stawka czynszu kształtowała się w okresie 2013-2014 na poziomie 596,82 – 612,67 zł, zaś zaległość pozwanych na dzień 23 września 2013r. wynosiła 3.161,36 zł, a na dzień 31 sierpnia 2014r. już 7.875,15 zł.

Wobec powyższego, skoro pozwanym nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powoda nakazania pozwanym M. R., K. M. (1) i N. M. opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powodowi jest uzasadnione w świetle normy prawnej wyrażonej w art. 222 § 1 k.c. Natomiast powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do Ł. R., który jak wskazano powyżej nie zamieszkuje w spornym lokalu, nie ma w nim żadnych swoich rzeczy, co wynika z niekwestionowanych w tym zakresie zeznań pozwanej. Dlatego też na mocy art. 222 § 1 k.c. a contrario wobec tego pozwanego powództwo należało oddalić.

Sąd zważył, iż 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: 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). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973r. III CRN 86/73, że zasady współżycia 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, w jakiej znaleźli się pozwani bez wątpienia nie jest wyjątkowa. Przede wszystkim pozwani mają stały i stabilny dochód, który pozwala im na zaspokojenie wszystkich podstawowych potrzeb życiowych. Nadto, jedynie K. M. (1) ma problemy zdrowotne (cierpi na porażenie mózgowe), przy czym stan jej zdrowia nie jest na tyle poważny, że zagrażał jej życiu, wymagał nagłej hospitalizacji czy przeznaczenia znacznych środków finansowych na pokrycie kosztów leczenia, pozwana nie jest też obłożnie chory. Stąd też w ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek przesłanek, które uzasadniałyby oddalenie powództwa w oparciu o zasady współżycia społecznego.

Konsekwencją uwzględnienia żądania eksmisji była wynikająca z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego konieczność orzeczenia o istnieniu po stronie pozwanych uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, względnie o braku takiego uprawnienia. 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. Natomiast przepis art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej 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 obligatoryjne do orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wszystkich pozwanych co do których powództwo zostało uwzględnione. Zważyć bowiem należy, że pozwana K. M. (2) jest osobą niepełnosprawną w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej i legitymuje się orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności, pozwana N. M. jest małoletnia, zaś M. R. sprawuje opiekę nad małoletnią i wspólnie z nią zamieszkuje. Nadto, za przyznaniem pozwanym lokalu socjalnego przemawia ich sytuacja finansowa i osobista. M. R. utrzymuje się wraz z córką z wynagrodzenia w wysokości 1.250 zł, z czego zmuszona jest pokryć wszystkie wydatki związane z utrzymaniem tj. opłaty za media, żywność, ubrania itp.

Zatem z uwagi na fakt, iż pozwani spełniają przesłankę z art. 14 ust. 4 pkt 2 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany był do ustalenia pozwanym 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. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu z uwagi na ich trudną sytuację majątkową i rodzinną. Jak wskazano powyżej pozwane posiadają niskie dochody, pozwalające im na zaspokojenie jedynie najpilniejszych potrzeb związanych z utrzymaniem. M. R. mimo że sama wychowuje córkę i ma prawomocny

wyrok zasądający alimenty, jednak nie otrzymuje żadnych świadczeń alimentacyjnych. Z kolei pozwana K. M. (1) jest osobą niepełnosprawną, przebywa stale w Ośrodku Szkolno – (...) i wszystkie środki z pomocy społecznej przeznacza na swoje utrzymanie.

Wyrok w stosunku do pozwanych K. M. (1) oraz Ł. R. ma charakter zaoczny, albowiem pozwani nie stawili się na rozprawę, nie zażądali przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności, ani też nie złożyli wyjaśnień na piśmie ani ustnie.