

**Sygn. akt: I C 932/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
-----------------	-----------------

Protokolant: Agnieszka Bronk - Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 czerwca 2016 r. w G.

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.**

**przeciwko W. N., K. N., M. N., I. N., M. R.**

przy udziale **interwenienta ubocznego Gminy M. G.**

### **o eksmisję**

I. utrzymuje w mocy w punkcie I wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 3 listopada 2015 r. w stosunku do I. N. i W. N.

II. zmienia wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Gdyni w punkcie II w ten sposób, że orzeka, że pozwanym I. N. i K. N. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę G. oferty najmu lokalu socjalnego

III. nakazuje pozwanym, K. N., M. N., M. R. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G., przy u(...) 25

IV. orzeka, że pozwanym K. N., M. N., M. R. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę G. oferty najmu lokalu socjalnego

V. utrzymuje w mocy wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Gdyni z 3 listopada 2015 r. w punkcie IV

VI. zasądza od pozwanych K. N., M. R. i M. N. solidarnie na rzecz powoda kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania, zastrzegając, że zobowiązanie to ma charakter solidarny ze zobowiązaniem I. i W. N. wynikającym z punktu IV wyroku zaocznego z 3 listopada 2015 r.

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o nakazanie aby pozwani I. N. i W. N. opuścili, opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w G. przy ulicy (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powód jest właścicielem przedmiotowego lokalu, zaś pozwani byli najemcami lokalu. Umowa została im wypowiedziana z uwagi na zaległości czynszowe.

W dniu 3 listopada 2015 r. Sąd wydał wyrok zaoczny uwzględniający powództwo w całości i orzekający o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego.

W sprzeciwie od powyższego wyroku pozwani nie zakwestionowali okoliczności stanowiących podstawę faktyczną powództwa, pozwany powołał się natomiast na swoją trudną sytuację zdrowotną wskazując, że choruje na stwardnienie rozsiane.

W toku postępowania Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych M. R., K. N. i M. N.

Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G. domagając się uwzględnienia powództwa i nieprzyznania pozwany uprawnienia do lokalu socjalnego.

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

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ulicy (...).

/okoliczność bezsporna /

W dniu 25 stycznia 2011 r. powódka zawarła z umowę najmu powyższego lokalu z I. i W. N..

/okoliczności bezsporne/

Pozwani nie uiszczali należnego czynszu, a zaległość z tego tytułu przekroczyła 3 okresy płatności. Powód kilkakrotnie wzywał pozwanych do zapłaty zaległości, które pierwotnie pokrywał z wpłaconej przez pozwanych kaucji w kwocie 3000 zł. Czynsz najmu zgodnie z umową wynosił 100 zł miesięcznie, zaś zaległości pozwanych przekroczyły kwotę niewykorzystanej kaucji i utrzymywały się na poziomie przekraczającym 3 okresy płatności. Spółdzielnia kilkakrotnie wzywała pozwanych do zapłaty zaległości wyznaczając w tym celu dodatkowy termin, pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

/okoliczności bezsporne/

W dniu 31 marca 2015 roku powódka wypowiedziała pozwany umowę najmu lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2015 roku, w z uwagi na posiadane zaległości czynszowe.

/okoliczność bezsporna/

Pozwani nie opuścili lokalu.

/okoliczność bezsporna/

Pozwany W. N. jest osobą niepełnosprawną, choruje na stwardnienie rozsiane, otrzymuje rentę w wysokości 1500 zł. Pozwana I. N. ma 58 lat, pracuje przy roznoszeniu ulotek, zarabia ok. 400 zł tygodniowo. W mieszkaniu zamieszkują także syn pozwanych K. N. wraz z konkubina M. R. oraz sześciolatni synem M.. K. N. pracuje przy roznoszeniu ulotek. Zarabia miesięcznie ok. 1500 zł

/okoliczności bezsporne, /

### ***Sąd zważył co następuje:***

Powyższy stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny, wobec czego rozstrzygnięcie sprawy zależało od prawnej oceny ustalonych powyżej okoliczności faktycznych.

Żądanie powoda opiera się na przepisie art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że 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.

Warunkiem zatem uwzględnienia roszczenia windykacyjnego, o którym mowa powyżej jest ustalenie, że powód jest właścicielem rzeczy, a pozwany włada nią bez tytułu prawnego.

Istnienie w sprawie niniejszej pierwszej ze wskazanych wyżej przesłanek nie może budzić żadnych wątpliwości, bowiem prawo własności powoda co do spornego lokalu nie zostało zakwestionowane.

Przesądziwszy powyższe należało ustalić, czy pozwany posiada skuteczny względem powoda tytuł prawny do władania lokalem. Dla rozstrzygnięcia tej kwestii konieczne było odwołanie się do przepisów ustawy z dnia 1 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, które regulują m.in. zasady nawiązania i rozwiązania stosunku najmu lokali mieszkalnych, a takim niewątpliwie jest lokal zajmowany przez pozwanych.

I tak art. 11 powołanej ustawy stanowi, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w przepisie tego artykułu, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 4 i 5. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie z przepisem zawartym w ust. 2 pkt. 2 art. 11 wypowiedzenie z powodu zalegania z zapłatą czynszu powinno nastąpić nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego pod warunkiem, że 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 toku postępowania niekwestionowanym było, iż pozwani zalegali z zapłatą czynszu najmu przez okres znacznie przekraczający trzy miesiące oraz, że powódka zachowała przewidziany w cytowanych powyżej przepisach tryb wypowiedzenia umowy najmu. Strona powodowa, dołączyła do pozwu skierowane do pozwanych wezwania na piśmie do zapłaty zaległych i bieżących należności z wyznaczeniem dodatkowego terminu do ich zapłaty, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wykazała także, iż z zachowaniem rygorów, o których mowa w art. 11 pkt. 2 ust. 2 wskazanej wyżej ustawy, dokonała wypowiedzenia pozwanemu stosunku najmu. Nie uszło uwadze sądu, że wezwania do zapłaty zaległości wskazywały na krótszy niż miesięczny termin do uregulowania zaległości, nie mniej jednak okoliczność ta nie pozbawia skuteczności dokonanego wypowiedzenia. Powód bowiem kilkakrotnie wzywał pozwanych do zapłaty, w związku z czym przed dokonaniem wypowiedzenia dysponowali oni znacznie dłuższym niż miesiąc czasem na uregulowanie zaległości.

W świetle powyższego należało uznać, że powódka skutecznie wypowiedziała pozwanym stosunek najmu spornego lokalu, co w konsekwencji pobawiło ich tytułu prawnego do jego zajmowania i zrodziło po stronie powodowej skuteczne roszczenie windykacyjne.

Dlatego Sąd orzekł, jak w punkcie I wyroku.

Konsekwencją przyjęcia takiego stanowiska 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 pozwanego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego względnie o braku takiego uprawnienia.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną lokatora.

Przepis art. 14 ust. 4 ustawy stanowi z kolei, że sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

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, Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 756 i Nr 162, poz. 1118 i 1126, z 1999 r. Nr 20, poz. 170, Nr 79, poz. 885 i Nr 90, poz. 1001 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 19, poz. 238) 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) bezrobotnych,

6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przekonaniu Sądu pozwanym należało przyznać uprawnienie do lokalu socjalnego z uwagi na stan zdrowia W. N., który cierpi na stwardnienie rozsiane – poważną chorobę prowadzącą do niepełnosprawności i wymagającą stosowania drogiej terapii. także sytuacja materialna pozwanych, w których budżecie domowych przypada około 860 zł na osobę) nie pozwala im w ocenie sądu na wynajęcie lokalu w warunkach rynkowych., Wreszcie należy zauważyć, że M. N. jest osobą małoletnią, a jego rodzice – K. N. i M. R. sprawują nad nim opiekę.

Wszystkie te okoliczności spowodowały, iż sąd przyznał pozwanym uprawnienie do lokalu socjalnego.

Z powyższych względów Sąd orzekł, jak w punkcie II wyroku, wstrzymując jednocześnie, zgodnie z przepisem art. 14 ust. 6 jego wykonanie do czasu złożenia pozwanej oferty najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Koszty postępowania należne powodowi w sprawie niniejszej obejmowały bowiem kwotę 337 zł (200 zł z tytułu wpisu od pozwu oraz 120 złotych z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika procesowego), 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.