

**Sygn. akt I C 2104/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2017r.

**Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym :

**Przewodniczący: SSR Barbara Nowicka**

**Protokolant: st.sekr.sąd. E. B.**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 stycznia 2017 r. w S. sprawy

**z powództwa Miasta S.**

przeciwko **J. W. i małoletniej A. K. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową J. W.**

**o eksmisję**

I. nakazuje pozwanym J. W. i małoletniej A. K. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową J. W., aby opróżniły, opuściły i wydały powodowi Miastu S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...);

II. orzeka, że pozwanym J. W. i małoletniej A. K. przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

**Sygn. akt I C 2104/16**

## UZASADNIENIE

**Powód Miasto S.** wniósł o nakazanie **pozwanych J. W. i małoletniej A. K. (reprezentowanej przez matkę J. W.)**, aby opróżniły, opuściły i wydały powodowi lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że pismem z dnia 3 czerwca 2013 roku wypowiedział pozwanej J. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S.. Podniesiono, że pozwane zajmują od dnia 1 sierpnia 2013 roku lokal stanowiący własność powoda, bez tytułu prawnego. Powód wskazał, że aktualnie w przedmiotowym lokalu zamieszkuje pozwana J. W. i jej małoletnia córka A. K.. Pomimo wezwania pozwanych do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi przedmiotowego lokalu, zawartego w treści wypowiedzenia umowy najmu nie zastosowały się one do żądania powoda.

**Na rozprawie w dniu 4 listopada 2016 roku pozwana J. W.** oświadczyła, iż miała problem z pracą i nie udało jej się spłacać długu regularnie, obecnie spłaca zadłużenie. Pracuje jako sprzątaczką od lutego 2016 roku i osiąga miesięczny dochód w wysokości 1.300,00 zł netto. W lokalu zamieszkuje wraz z córką, która ma 16 lat i uczy się w I klasie w Zespole Szkół Rolniczych. Otrzymuje na córkę alimenty w wysokości 500,00 zł, zadłużenie opiewa na kwotę 15.000,00 zł. Argumentowała, iż jest osobą niepełnosprawną w zakresie psychiatrycznym, internistycznym i reumatologicznym i nie ma gdzie zamieszkać. Ma zadłużenie które egzekwuje komornik /k. 37 akt/. Pozwana

przyznała, że wypowiedziano jej umowę najmu lokalu, jednakże wniosła o umożliwienie dalszego zamieszkiwania w lokalu, deklarując zamiar spłaty długu i podjęcie rozmów z powodem w tym zakresie. Argumentowała, że w przypadku orzeczenia eksmisji pozwane nie będą miały gdzie zamieszkać.

***W piśmie procesowym z dnia 19 grudnia 2016 roku pełnomocnik powoda*** podniósł, iż brak jest podstaw do cofnięcia pozwu, albowiem pozwane nie uregulowały w całości zadłużenia. Aktualne zadłużenie pozwanych wobec powoda przekracza kwotę 15.000,00 zł /k. 41/, zaś ponowne nawiązanie stosunku najmu z pozwaną możliwe jest po uregulowaniu zaległych należności za używanie lokalu. Powód wskazał, iż tryb ten ma również zastosowanie do osób, którym prawomocnym wyrokiem nakazano opróżnić lokal.

***Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2017 roku pozwana J. W.*** wskazała, iż osiąga dochód miesięczny w wysokości 1.319,00 zł netto oraz alimenty na córkę. Nie korzysta z programu „500 plus” ani pomocy opieki społecznej. Wydatkuje co miesiąc kwotę 510,00 zł z tytułu bieżącego czynszu oraz kwotę 100,- zł z tytułu zaległego czynszu, spona pożyczkę 200,00 zł oraz spona koszty komornicze /k. 51/.

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

W dniu 1.04.2010 roku została zawarta umowa o najem lokalu mieszkalnego, położonego w S., przy ul. (...), pomiędzy J. W. a Gminą Miejską S. na czas nieoznaczony.

W § 3 strony ustaliły, iż za użytkowanie lokalu, począwszy od dnia 1.04.2010 roku najemca jest obowiązany uiszczać wynajmującemu czynsz najmu, zgodnie z treścią § 1 Zarządzenia nr 641/ (...) /09 Prezydenta Miasta S. z dnia 25 sierpnia 2009 r. ustalającego stawkę czynszu za 1 m<sup>3</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w wysokości podstawowej 4,06 zł/m<sup>2</sup> z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową (tabela oczynszowania lokalu mieszkalnego zgodnie z Uchwałą nr VIII/86/07 Rady Miejskiej w S. z dnia 28.03.2007 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta S. na lata 2007 – 2011), a w przypadku przedmiotowego lokalu: wg stawki zł 4,06 za 1 m<sup>2</sup> x pow. użyt. 34,40 m<sup>2</sup> = 139,66 zł oraz opłaty niezależne od właściciela w wysokości:

1. za centr. ogrzew., uiszczana zaliczkowo (rozliczana po upływie roku), wg stawki zł 2,10 za 1 m<sup>2</sup> powierzchni oczynszowanej 34,40 m<sup>2</sup> = zł 72,24,
2. za dostawę zimnej wody, uiszczana zaliczkowo (rozliczana po upływie 6 m-cy) wg stawki zł 2,36 za 1 m<sup>2</sup> x 5,00 m<sup>3</sup> = zł 11,80,
3. za odbiór nieczystości płynnych, uiszczane zaliczkowo (rozliczane po upływie 6 m-cy) wg stawki zł 4,38 za 1 m<sup>3</sup> x 5,00 zł = zł 21,90,
4. za odbiór nieczystości stałych wg stawki na 1 osobę zł 6,52 x liczba osób 3 = zł 19,56

razem miesięczna należność 265,16 zł.

W § 9 strony postanowiły, iż w sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 23.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266, z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

### **dowód: umowa z dnia 1.04.2010 r. / w aktach lokalowych/.**

W tut. Sądzie toczyło się postępowanie z powództwa Gminy M. S. przeciwko J. W., M. W. i A. K. o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Postanowieniem z dnia 5.05.2010 r. Sąd umorzył postępowanie wobec cofnięcia pozwu. Postanowienie uprawomocniło się.

**dowód: postanowienie z dnia 5.05.2010 r. /w aktach lokalowych/.**

Pismem z dnia 19.10.2011 r. powód wezwał J. W. do zapłaty kwoty 1.263,99 zł w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania i wskazał, iż brak wpłaty lub nie podjęcie działań zmierzających do skutecznego uregulowania długu, (...) Sp. z o.o. przeprowadzi czynności mające na celu egzekucje długu, polegające na rozwiązaniu umowy najmu.

**dowód: pismo z dnia 19.10.2011 r. / w aktach lokalowych/.**

Decyzją z dnia 29.11.2011 r. powód rozłożył J. W. zadłużenie które na dzień 30.11.2011 r. wynosi 2.185,17 zł na miesięczne raty w wysokości 79,15 zł.

**dowód: decyzja z dnia 29.11.2011 r. /w aktach lokalowych/.**

Pismem z dnia 3.06.2013 roku powód rozwiązał na podstawie § 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21.06.2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego powyżej opisaną umowę najmu lokalu mieszkalnego. W treści pisma powód wyznaczył przekazanie lokalu na dzień 1.08.2013 r. i wskazał, iż brak dobrowolnego przekazania lokalu w wyznaczonym terminie skutkować będzie naliczeniem odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego i skierowanie powództwa do sądu o orzeczenie eksmisji z lokalu i zapłatę długu. Wskazał, że łączna wysokość zadłużenia na dzień 31.05.2013r. wynosi 4.553,58 zł.

**dowód: pismo z dnia 3.06.2013 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru /k. 6 akt, w aktach lokalowych/.**

Decyzją z dnia 21.06.2013 r. powód rozłożył J. W. zadłużenie które na dzień 30.06.2013 r. zł na miesięczne raty w wysokości 202,39 zł.

**dowód: decyzja z dnia 21.06.2013 r. /w aktach lokalowych/.**

Pismem z dnia 5.03.2014 roku powód wezwał J. W. wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...).

**dowód: pismo z dnia 5.03.2014 r. /k. 3 verte akt, w aktach lokalowych/.**

W piśmie z dnia 12.03.2014 r. złożonym Przedsiębiorstwu (...) w S., J. W. wniosła o nie występowanie o eksmisję i zobowiązała się do opłacania czynszu.

W odpowiedzi poinformowano ją, iż procedura windykacyjna może zostać wstrzymana tylko przez spłatę zadłużenia w całości lub regularne uiszczanie rat wraz z bieżącym czynszem.

**dowód: pismo z dnia 12.03.2014 r. /w aktach lokalowych/, pismo z dnia 25.03.2014 r. /w aktach lokalowych/.**

W piśmie z dnia 22.07.2014 r. J. W. wniosła ponownie o rozłożenie należności w wysokości 7.483,76 zł na raty.

**dowód: pismo z dnia 22.07.2014 r. / w aktach lokalowych/.**

Zadłużenie J. W. z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w S., przy ulicy (...) na dzień 31.08.2014 r. wynosiło 9.822,65 zł.

**dowód: kartoteka finansowa z dnia 31.08.2014 r. /w aktach lokalowych/.**

W piśmie z dnia 6.12.2016 r. złożonym powodowi, J. W. oświadczyła, iż uznaje dług, który na dzień 30.11.2016 r. wynosi 16.637,20 zł wraz z należnymi odsetkami i wniosła o rozłożenie należności na raty. Do wniosku załączyła potwierdzenia

wpłat na kwotę 410,00 zł z 16.05.2016 r., 410,00 zł z 20.06.2016 r., 410,00 zł z 18.07.2016 r., 410,00 zł z 17.08.2016 r., 300,00 zł z 21.09.2016 r., 410,00 zł z 17.10.2016 r., 430,00 zł z 21.11.2016 r., 510,00 zł z 19.12.2016 r.

**dowód: wniosek z dnia 5.12.2016 r. k. 48 - 49 akt/.**

Obecnie w lokalu położonym w S. przy ulicy (...), będącym własnością Gminy Miejskiej S. zamieszkują: J. W. i A. K..

**(bezsporne) a nadto dowód: zaświadczenie z dnia 29.09.2016 r. k. 20 akt/.**

J. W. od dnia 1.12.2016 r. pracuje w (...) Spółce Akcyjnej w S. na stanowisku sprzątaczkii, osiąga dochód w wysokości minimalnego wynagrodzenia ogłoszonego w Monitorze Polskim na dany rok kalendarzowy. Otrzymuje alimenty na córkę w wysokości 500,00 zł miesięcznie. Wydatkuje co miesiąc na czynsz kwotę 510,00 zł, 200,00 zł z tytułu spłaty pożyczki, spona nadto koszty komornicze.

Posiada orzeczenie o lekkim stopniu niepełnosprawności do dnia 28.02.2018 r. Ustalony stopień niepełnosprawności datuje się od lutego 2005 r.

J. W. nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych, w okresie od 16.02.2015 r. do 15.06.2015 r. przysługiwał jej zasiłek 120 %.

A. K. jest córką J. W., ma 17 lat i uczęszcza do Zespołu Szkół Rolniczych w S..

J. W. i A. K. korzystały z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. w okresie od lutego 2008 r. do listopada 2012 r. w formie posiłków, zasiłków celowych, zasiłków okresowych oraz świadczeń pieniężnych na zakup posiłku lub żywności.

W D. Świadczeń Rodzinnych J. W. pobrała w okresie od maja 2004 r. do października 2013 r. zasiłek rodzinny, od maja 2004 r. do stycznia 2005 r. dodatek do zasiłku rodzinnego z tytułu samotnego wychowywania dziecka i utraty prawa do zasiłku dla bezrobotnych na skutek upływu ustawowego okresu jego pobierania oraz od lutego 2005 r. do sierpnia 2005 r. dodatek do zasiłku rodzinnego z tytułu samotnego wychowywania dziecka.

**dowód: umowa o pracę z dnia 30.11.2016 r. /k. 50 akt/, zaświadczenie z dnia 3.11.2016 r. /k. 36 akt/, decyzja z dnia 30.03.2015 r. /k. 34 – 35 akt/, zaświadczenie z systemu PESEL – SAD k. 46 – 47 akt/, zaświadczenie z dnia 27.09.2016 r. /k. 13 akt/, zaświadczenie z dnia 27.09.2016 r. /k. 14 – 19 akt/.**

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd zważył, że nie było w niniejszej sprawie wątpliwym, że pozwane nie mają obecnie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Strona pozwana nie kwestionowała bowiem w niniejszej sprawie faktu dokonania przez Gminę wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu na skutek zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat, za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Okoliczność ta nie była również wątpliwa na tle dokumentów zgromadzonych w aktach lokalowych. Poza sporem pozostawała także okoliczność, iż zadłużenie z tytułu czynszu najmu oraz opłat z tytułu świadczeń w kwocie kilkunastu tysięcy złotych nie zostało przez pozwane uregulowane.

Względ na powyższe uzasadniał stwierdzenie, iż na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez Gminę, najem spornego lokalu wygasł, wskutek czego zaktualizowało się roszczenie powoda o zwrot przedmiotu najmu (art. 675 k.c.). Wygaśnięcie najmu skutkowało także wygaśnięciem prawa do zamieszkiwania w lokalu małoletniej pozwanej, wywodzonego z prawa najemcy.

Zgodnie bowiem z treścią art. 675 § 1 zd. 1 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

Następnie Sąd zważył, że art. 14 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) nakłada na sąd obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź braku takiego uprawnienia, czyli rozstrzygnięcia w tej kwestii – w sposób pozytywny lub negatywny. Katalog osób, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego określony jest w ust. 4 wyżej wymienionego artykułu. Osobami tymi są m.in. małoletni, niepełnosprawni 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 ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkali, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Okoliczność, iż jedna z osób pozwanych jest osobą małoletnią (A. K.), druga (J. W. – matka małoletniej pozwanej) sprawuje opiekę nad małoletnią i wspólnie z nią zamieszkuje, prowadziła do konieczności przyjęcia, że wymienionym pozwany przysługuje ustalone w wyroku prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd zważył nadto, iż uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwane nie kwestionowała i strona powodowa.

Zgodnie zaś z regułami określonymi w art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) Sąd, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł, jak w pkt I, II i III sentencji wyroku.

O kosztach jak w pkt IV wyroku orzeczono w oparciu o art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

W orzecznictwie sądowym i piśmiennictwie utrwalila się wykładnia, zgodnie z którą zastosowanie przez sąd art. 102 k.p.c. powinno być oceniane z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego w całości okoliczności, które uzasadniają odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie procesu.

Zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym w orzecznictwie, do okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 102 k.p.c. należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące „na zewnątrz” procesu – w tym stan majątkowy (ubóstwo) strony oraz jej sytuacja życiowa (postanowienie SN z 14 stycznia 1974 r., sygn.. akt II CZ 223/73, Lex nr 7379).

W przedmiotowej sprawie Sąd uznał, iż obciążenie pozwanych kosztami procesu byłoby nadmiernie uciążliwe z uwagi na pozaprosesową sytuację życiową pozwanych. Biorąc pod uwagę aktualną sytuację osobistą pozwanej J. W., jej stan zdrowia, a także sytuację finansową, Sąd stwierdził, iż nie pozwala ona na poniesienie przez pozwaną kosztów procesu. Pozwana od dnia 1.12.2016 r. podjęła pracę i osiąga dochód w wysokości minimalnego wynagrodzenia, a jednocześnie ciąży na niej zadłużenie w wysokości kilkunastu tysięcy złotych z tytułu opłat za przedmiotowy lokal, z tytułu pożyczki zaciągniętej na kuchenkę oraz zadłużenie z tytułu niespłaconych kosztów komornika.

Sąd zważył nadto, iż pozwana A. K. jest 17 – letnią uczennicą technikum, nie posiadającą własnych dochodów ani możliwości zarobkowych. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie sprzecznym z zasadami współzycia społecznego pozostawałoby obciążanie małoletniej kosztami postępowania, w sytuacji, za którą odpowiedzialności nie można przypisać tej pozwanej.

Obowiązek pokrycia kosztów niniejszego procesu będzie dla pozwanych stanowić zatem dodatkowe obciążenie, nadmiernie utrudniając realizację planów spłaty zadłużenia i uregulowania sytuacji mieszkaniowej.