

Sygn. akt I C 466/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 27 czerwca 2019 roku**

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

**Przewodniczący:** S.S.R. Bartosz Kasielski

**Protokolant:** aplikant aplikacji sędziowskiej M. S.

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko A. W.

przy udziale Miasta Ł. jako interwenienta ubocznego po stronie powodowej

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanej A. W. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z jej mieniem;
2. ustala, iż A. W. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie 1 do czasu złożenia przez Gminę Ł. pozwanej A. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanej A. W. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz A. K. i Miasta Ł..

Sygn. akt I C 466/19

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 lutego 2019 roku A. K. wystąpiła przeciwko A. W. o orzeczenie jej eksmisji z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i nakazanie wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zgłoszonego żądania powódka podkreśliła, że A. W. zajmuje wskazany lokal bez tytułu prawnego z uwagi na skuteczne wypowiedzenie umowy najmu.

**(pozew k. 4 – 5)**

Pismem procesowym z dnia 12 kwietnia 2019 roku Gmina Ł. zgłosiła swoje przystąpienie do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej oraz wniosła o nieprzyznanie pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego na wypadek orzeczenia eksmisji.

**(interwencja uboczna Gminy Ł. k. 39 – 40)**

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 kwietnia 2019 roku A. W. wniosła o oddalenie powództwa w całości, zaś w razie wydania wyroku eksmisyjnego o przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego.

***(odpowiedź na pozew k. 51 – 52)***

W toku rozprawy z dnia 13 czerwca 2019 roku A. W. nie kwestionując faktu skutecznego wypowiedzenia umowy najmu wniosła o przyznanie jej uprawnienia do lokalu socjalnego w przypadku uwzględnienia powództwa. Jednocześnie wskazała, że w zajmowanym lokalu mieszka sama, zaś jej dzieci są tam tylko zameldowane, ale nie przebywają na stałe.

***(protokół rozprawy k. 82)***

***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 28 listopada 2014 roku A. W. zawarła ze współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w tej nieruchomości na czas nieoznaczony.

***(umowa najmu k. 19 – 21)***

A. K. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), w którym znajduje się lokal mieszkalny numer (...). Kobiecie przysługuje udział w wysokości 168/360 części w prawie własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...).

***(odpis księgi wieczystej numer (...))***

Lokal mieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) zamieszkiwany jest wyłącznie przez A. W.. Miesięczna wysokość czynszu wynosi 585,24 złotych, przy czym najemczyni nie regulowała go w wyznaczonych umową terminach.

***(okoliczności bezsporne)***

Pismem z dnia 29 sierpnia 2018 roku, doręczonym w dniu 31 sierpnia 2018 roku, pełnomocnik współwłaścicieli nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) wezwał A. W. do zapłaty w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania pisma kwoty 4.276,34 złotych tytułem zaległego czynszu z tytułu zajmowanego lokalu mieszkalnego z jednoczesną informacją, że nieuregulowanie zadłużenia w wyznaczonym terminie spowoduje zainicjowanie postępowania mającego na celu jej eksmisję. Zaległość czynszowa na dzień 31 sierpnia 2018 roku przekraczała trzymiesięczną wysokość czynszu.

***(wezwanie do zapłaty k. 76, potwierdzenie nadania odbioru k. 77 – 78, dowód z przesłuchania A. W. – protokół rozprawy z dnia 13 czerwca 2019 roku k. 83)***

W wyznaczonym dodatkowym terminie A. W. nie uiszczała zaległości czynszowych w pełnej wysokości.

***(okoliczność bezsporna)***

Pismem z dnia 4 października 2018 roku, doręczonym w dniu 9 października 2018 roku pełnomocnik współwłaścicieli nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) wypowiedział A. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) ze skutkiem na dzień 30 listopada 2018 roku z uwagi na brak spłaty zaległości przekraczającej trzykrotność miesięcznego czynszu najmu.

***(wypowiedzenie umowy najmu k. 16, potwierdzenie nadania i odbioru k. 17 – 18, dowód z przesłuchania A. W. – protokół rozprawy z dnia 13 czerwca 2019 roku k. 83)***

A. W. w latach 2017 – 2018 nie korzystała z usług Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Kobieta nie otrzymuje renty bądź emerytury, natomiast od 4 kwietnia 2019 roku jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku

***(pismo MOPS k. 36, pismo PUP k. 37, pismo ZUS k. 50)***

A. W. zajmuje lokal mieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) w Ł. od niespełna 5 lat. Problemy ze spłatą zaległości z tytułu czynszu powstały z uwagi na kumulację problemów natury zdrowotnej i finansowej, przede wszystkim od momentu kiedy zaczęła chorować psychiatrycznie z powodu rozpoznanych u niej zaburzeń depresyjno – lękowych. Kobieta nie posiada obecnie prawa do innego lokalu mieszkalnego, nie ma również możliwości zamieszkania w innym miejscu, w szczególności u rodziny. Najbliższe jej osoby tj. ojciec i brat, zamieszkują razem w lokalu komunalnym i ze względu na zaległości czynszowe również grozi im eksmisja. Jej ojciec leczy się ponadto psychiatrycznie. A. W. ma dwoje dzieci w wieku 13 i 4 lat, które ze względu na jej problemy zdrowotne od kilku miesięcy przebywają w miejscu zamieszkania ich ojców.

A. W. prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe, a jej jedynym źródłem utrzymania pozostaje zasiłek w wysokości 210 złotych otrzymywany z opieki społecznej. Dodatkowo otrzymuje ona nieodpłatnie z opieki społecznej leki oraz paczki żywnościowe z Polskiego Czerwonego Krzyża. Prąd w jej mieszkaniu został odłączony z powodu zaległości w uiszczaniu opłat z tego tytułu.

Kobieta ze względu na występującą u niej depresję lękową od dwóch lat pozostaje bez zatrudnienia, wcześniej pracowała w charakterze kasjera-sprzedawcy. A. W. ma liczne zadłużenia, których łączna wysokość wynosi około 50.000 złotych. Kobieta w maju 2019 roku złożyła wniosek o ogłoszenie tzw. upadłości konsumenckiej.

A. W. nie jest obecnie w stanie poczynić jakichkolwiek oszczędności, ale deklaruje spłatę powstałego zadłużenia wraz z podjęciem pracy niezwłocznie po poprawie jej sytuacji zdrowotnej. Kobieta nie ma żadnych wartościowych składników majątkowych.

***(dowód z przesłuchania A. W. – protokół rozprawy z dnia 13 czerwca 2019 roku k. 83; karta informacyjna k. 64; zaświadczenie k. 75)***

Na dzień 3 października 2018 roku zaległość A. W. z tytułu opłat czynszowych wynosiła 4.958,76 złotych.

***(wypowiedzenie umowy k. 16; kartoteka lokalu k. 6 – 10)***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o twierdzenia pozwanej A. W., które należało ocenić jako wiarygodne i odpowiadające rzeczywistości stanowi rzeczy, a także dokumenty załączone do akt niniejszej sprawy, których treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

***Sąd Rejonowy zważył, co następuje:***

Powództwo jest zasadne i podlegało uwzględnieniu w całości.

Podstawę żądania pozwu stanowi 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. Nie budzi również jakichkolwiek wątpliwości fakt, że wystąpienie z powództwem windykacyjnym przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości należy do katalogu czynności zachowawczych określonych w art. 209 k.c., a zatem powódce przysługiwała legitymacja procesowa czynna w dochodzeniu roszczenia objętego pozwem.

Pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego, umowa najmu została bowiem wypowiedziana w dniu 9 października 2018 roku ze skutkiem na dzień 30 listopada 2018 roku. A. W. nie wykazała również, aby dysponowała skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą.

Przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości w opłacaniu przez najemcę czynszu i innych należności za lokal określone są przepisami art. 11 ust 1 oraz art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić, zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt. 2 cytowanej ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, 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. Nadto wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 ustawy).

Uwzględniając powyższe należało stwierdzić, że pozwana została w prawidłowy sposób wezwana do zapłaty zadłużenia czynszowego. Bezsprzeczonym pozostaje fakt, że A. W. pozostawała wówczas w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za okres przekraczający trzy miesiące (zaległość w wysokości 4.276,34 złotych przy trzykrotnej wysokości czynszu na poziomie 1.755,72 złotych – 3 x 585,24 złotych). Jednocześnie adresowane do pozwanej pismo obejmowało zastrzeżenie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności pod rygorem wypowiedzenia umowy i wdrożenia postępowania mającego na celu eksmisję najemcy. Wobec braku uiszczenia obciążających A. W. należności z tytułu czynszu najmu umowa została wypowiedziana z zachowaniem ustawowego okresu wypowiedzenia przypadającego na dzień 30 listopada 2018 roku.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności, a także fakt dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd z urzędu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W myśl zaś z art. 14 ust. 3. 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. Sąd nie może przy tym orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób objętych katalogiem art. 14 ustawy, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Nie mniej jednak zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 7 ustawy przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Co istotne przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 roku (art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw – Dz.U. 2004, nr 281, poz. 2783).

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Po pierwsze lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) nie jest objęty publicznym zasobem mieszkaniowym. Po wtóre, umowa najmu została zawarta w dniu 28 listopada 2014 roku, przy czym nie na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Niemniej jednak Sąd zobligowany jest w każdej sytuacji dokonać oceny uprawnienia osoby eksmitowanej do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę jej szczególną sytuację materialną i rodzinną oraz dotychczasowy sposób korzystania z lokalu (art. 14 ust 3 ustawy).

W świetle poczynionych ustaleń faktycznych Sąd uznał, że pozwana zasługuje na uzyskanie uprawnienia do lokalu socjalnego. A. W. pomimo młodego wieku (32 lata) jest osobą cierpiącą na schorzenie psychiatryczne w postaci zaburzeń depresyjno – lękowych, które były jednocześnie przyczyną powstania zaległości czynszowych w dotychczasowym miejscu zamieszkania. U kobiety stwierdza się również zespół uzależnienia od alkoholu, który w typologii L. odzwierciedla typ II „model rozwiązywania problemów, lęk”. A. W. od około 4 lat leczy się psychiatrycznie, zaś na początku 2018 roku przez okres półtora miesiąca przebywała na Oddziale (...) w Ł., z którego została wypisana w stanie ogólnym dobrym, z zaleceniem dalszej opieki ambulatoryjnej oraz kontynuacji leczenia w poradni zdrowia psychicznego. Od dnia 23 kwietnia 2019 roku pozostaje pod opieką psychiatry w przychodni (...) i przyjmuje leki psychiatryczne. A. W. z powodu istniejących u niej zaburzeń boi się wychodzić z domu, kontaktu z innymi ludźmi,

jednakże wykazuje chęć dalszego leczenia i podjęcia zatrudnienia celem rozpoczęcia spłaty powstałego zadłużenia. Jednocześnie posiada ona dwoje dzieci, które ze względu na jej stan zdrowia postanowiła oddać pod opieką ojców.

Jedynym źródłem dochodu kobiety jest obecnie zasiłek z opieki społecznej w wysokości 210 złotych, który przeznacza na najpilniejsze potrzeby egzystencjalne (wyżywienie), a dodatkowo otrzymuje paczki żywnościowe z PCK i nieodpłatne leki z MOPS. Mając na uwadze powyższe nieprawdopodobna pozostaje możliwość znalezienia przez pozwaną na wolnym rynku lokalu mieszkalnego, którego koszty byłaby w stanie ponieść. Co istotne, powstałe zadłużenie oraz brak jego spłaty nie stanowią celowego działania A. W.. Pozwana przyznała szczerze, że wraz z ewentualną poprawą jej sytuacji życiowej podejmie kroki celem uregulowania swoich zobowiązań. Wreszcie nie ma ona obiektywnej możliwości zamieszkania w innym lokalu niż obecnie zajmowany. Trudno bowiem w tych kategoriach postrzegać próbę wprowadzenia się do lokalu komunalnego o powierzchni około 40 m<sup>2</sup>, zajmowanego przez jej brata i leczącego się z powodów psychiatrycznych ojca, którym grozi widmo eksmisji wobec braku regulowania należności czynszowych. Innymi słowy prowadziłyby to do postawienia pozwanej w stosunkowo krótkim czasie przed koniecznością ponownego uczestniczenia w procesie o opróżnienie lokalu mieszkalnego, co nie wydaje się być uzasadnione, w szczególności w świetle jej kondycji psychicznej i regularnie prowadzonej terapii. Brak również podstaw do uznania, że A. W. mogłaby zamieszkać w lokalach przynależących do ojców jej dzieci, skoro mężczyźni ci prowadzą własne gospodarstwa domowe z aktualnymi partnerkami życiowymi. Kobieta nie może także liczyć na wsparcie finansowe znajomych, czy najbliższej rodziny.

Uwzględniając powyższe Sąd uznał relację dotyczącą sytuacji materialnej i życiowej A. W. za szczerą i odpowiadającą rzeczywistemu stanowi rzeczy. Tym samym brak orzeczenia o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego, a więc de facto wydanie rozstrzygnięcia prowadzącego do jej bezdomności w szczególnym kontekście faktów związanych z niemożnością kontynuowania pracy zarobkowej i wykazanych schorzeń natury zdrowotnej byłoby nie do pogodzenia z zasadami słuszności oraz poczuciem sprawiedliwości społecznej. W konsekwencji Sąd orzekł, że A. W. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Następstwem powyższego rozstrzygnięcia jest obligatoryjne wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek przemawiający za nieobciążaniem A. W. kosztami procesu. Rozstrzygnięcie to determinują nie tylko trudna sytuacja materialna, rodzinna i zdrowotna, ale również dolegliwość wyroku eksmisyjnego, który oznacza, że pozwana będzie zmuszona opuścić gospodarstwo domowe, w którym spędziła niemal 5 lat swojego życia.