

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ś. wniosła o nakazanie pozwanej J. L. opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) i wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jest właścicielką przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który to lokal pozwana zajmowała na podstawie umowy najmu. Pozwana od wielu lat generuje zaległości czynszowe. Pismem z dnia 13 listopada 2020r. powódka uprzedziła pozwaną o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu, wyznaczyła także pozwanej dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zaległości. Kolejne takie pismo powódka skierowała do pozwanej w dniu 30 marca 2021r. Ponownie uprzedziła pozwaną o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i udzieliła dodatkowego miesięcznego terminu do spełnienia świadczenia. Pozwana nie zareagowała na wezwanie. W związku z powyższym powódka złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu. Jednocześnie powódka wezwała pozwaną do wydania przedmiotowego lokalu w terminie do 1 września 2021r. Pismo zostało do pozwanej wysłane w dniu 6 lipca 2021r. a doręczone w dniu 7 lipca 2021r. Zaległość związana z lokalem stale się powiększa. W chwili wystosowania do pozwanej pisma informującego o zamiarze wypowiedzenia umowy dług wynosił 13.825,37zł. Według stanu na dzień wniesienia pozwu, wynosił już ponad 19.000zł.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, iż zwracała się pismem do powódki o wyrażenie zgody na odpracowanie długu oraz o zamianę przedmiotowego lokalu na mniejszy. Z pismem w tej samej sprawie do powódki zwracał się także MOPR w Ś.. Oba pisma pozostały bez odpowiedzi. Pozwana wskazała także, iż znajduje się w trudnej sytuacji życiowej. Popadła w długi oraz nałóg alkoholowy. Straciła prawa rodzicielskie do córki. Obecnie próbuje sytuację tę poprawić, uczestniczy w terapii odwykowej, podpisała kontrakt socjalny i współpracuje z MOPR w Ś.. Stara się również o odzyskanie córki. Poza spornym lokalem nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych a konieczność ewentualnego zamieszkania w lokalu socjalnym wepchnie ją ponownie w patologiczne środowisko, od którego chciała się uwolnić.

Interwenant uboczny po stronie powodowej Gmina M. Ś. wskazał, iż brak jest podstaw do przyznania pozwanej uprawnienia do umowy najmu socjalnego lokalu.

W dalszym etapie postępowania strony podtrzymały swoje stanowisko.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ś. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...). Pozwana była najemczynią tego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 7 lutego 1996r. Pismem z dnia 13 listopada 2020 roku pozwana została poinformowana o istniejącym zadłużeniu wynoszącym 6.673,26zł oraz o tym, iż w przypadku nieuregulowania tej zaległości w terminie tygodnia, powódka zamierza wypowiedzieć jej stosunek najmu. Pismo o podobnej treści powódka wystosowała do pozwanej ponownie w dniu 30 marca 2021r. Zadłużenie istniejące wówczas wynosiło 13.825,37zł. Zamiar wypowiedzenia umowy pozwana odebrała w dniu 8 kwietnia 2021r. Ze względu na bezskuteczny wpływ określonego miesięcznego terminu powódka pismem z dnia 2 lipca 2021r. wypowiedziała pozwanej umowę najmu z dnia 7 lipca 1996r. wskazując, iż rozwiązanie umowy nastąpi z dniem 31 sierpnia 2021r., w związku z czym lokal winien być wydany w dniu 1 września 2021r. Zadłużenie według stanu na dzień 2 lipca 2021r. wynosiło 16.269,81zł. Pismo powyższe zostało doręczone pozwanej w dniu 7 lipca 2021r.

Dowód: umowa najmu k.9-10,

pismo z dnia 13.11.2020r. k.11,

pismo z dnia 30.03.2021r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 12-14,

pismo z dnia 2 lipca 2021r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 15-18.

Zadłużenie pozwanej według stanu na dzień sporządzenia pozwu wynosiło 19.355,64zł a według stanu na dzień rozprawy (13 stycznia 2022r.) wynosiło 20.268,01zł.

Dowód: zestawienie należności k.19,

zestawienie należności k.92a

Pozwana zwracała się do powódki o wyrażenie zgody na wykonanie prac społecznych w celu odpracowania istniejącego zadłużenia i umożliwienie zamiany lokalu na mniejszy. W tej samej sprawie pismo do powódki wystosował MOPR w Ś., z którym pozwana współpracuje w ramach zawartego kontraktu socjalnego.

Dowód: pismo z dnia 07.04.2021r. k.40,

pismo z dnia 31.08.2021r. k.41,

kontrakt socjalny k. 46.

Mieszkanie przy ul. (...) ma powierzchnię 34,14m<sup>(2)</sup>. Pozwana zamieszkuje w nim sama. Pozwana nie posiada środków na regulowanie na rzecz powódki należnego czynszu, wobec czego zadłużenie przekroczyło obecnie 20 tysięcy złotych. Pozwana nie posiada żadnego majątku, utrzymuje się z prac dorywczych, z których osiąga miesięcznie ok 550zł oraz z zasiłków otrzymywanych z MOPR w Ś.. Jest zarejestrowana w PUP w Ś. jako osoba bezrobotna. Pozostaje pod opieką Ośrodka (...) od czerwca 2020r. i uczestniczy w terapii. Uczestniczyła także w terapii dla sprawców przemocy. Pozwana nie pobiera renty ani emerytury. Pozwana od kilku lat nie pracuje. W ramach zawartego z MOPR kontraktu socjalnego zobowiązała się podjąć pracę w wymiarze niepełnego etatu we wrześniu 2021 roku. Podjęła taką próbę ale uznała, że praca polegająca na opiece nad osobami starszymi ją przerosła. Obecnie złożyła podania o pracę w kilku miejscach i oczekuje na odpowiedź.

Dowód: zaświadczenie z dnia 04.11.2021r. k. 42,

zaświadczenie z dnia 05.11.2021r. k. 43,

zaświadczenie z dnia 24.08.2021r. k. 44,

zaświadczenie z dnia 22.11.2021r. k.45,

kontrakt socjalny k. 46,

pismo z dnia 08.12.2021r. k.64,

pismo z dnia 13.12.2021r. k.68-69,

pismo z dnia 13.12.2021r. k.75,

zaświadczenie k.87,

zaświadczenie z dnia 03.01.2022r. k.89,

zaświadczenie z dnia 03.01.2022r. k. 90,

wyjaśnienia pozwanej k. 94-95.

Pozwana nie ma możliwości zamieszkania w lokalu innym, aniżeli dotychczas używany.

Dowód: wyjaśnienia pozwanej k. 94-95.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 kc 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.

W myśl przywołanego powyżej przepisu art. 222 § 1 kc, znajdującego zastosowanie w stanie faktycznym niniejszej sprawy, powódce przysługiwało roszczenie o nakazanie wydania przedmiotowego lokalu w stosunku do pozwanej jako osoby, która nieruchomością tą włada aktualnie bez tytułu prawnego. W niniejszym stanie faktycznym było bowiem bezsporne skuteczne wypowiedzenie umowy najmu zawartej z pozwaną w dniu 7 lutego 1996r. Nie budził wątpliwości fakt istnienia zaległości uzasadniających rozwiązanie umowy oraz zachowanie przez powódkę stosownej procedury. Okoliczności podnoszone przez pozwaną w toku postępowania, iż powódka nie ustosunkowała się do prośby o umożliwienie odpracowania długu czy też do prośby o zamianę lokalu, pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Oczywistym jest, iż powódka nie ma obowiązku odbierania swojej wiarygodności w formie zatrudnienia dłużnika, podobnie jak nie ma obowiązku czynnie uczestniczyć w doprowadzeniu do zamian międzylokatorskich. Bezczywność powódki w związku z kierowanymi do niej pismami nie wywołuje żadnego wpływu w zakresie jej roszczenia windykacyjnego.

Ze względu na powyższe Sąd uznał, iż pozwana zobowiązana jest do wydania powódce przedmiotowego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy, o czym orzekł w pkt I. sentencji wyroku.

Ze względu na uwzględnienie powództwa zaktualizował się po stronie Sądu obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Stosownie do treści art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Jak stanowi zaś art. 14 ust. 3 ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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 orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej, 3) obłożnie chorego, 4) emeryta lub rencisty spełniającego 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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Zgodnie też z brzmieniem ust. 7 powyższego artykułu: 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 społeczną inicjatywą mieszkaniową.

W niniejszym stanie faktycznym sporny lokal należy do spółdzielni mieszkaniowej a tytułem prawnym jaki pozwana posiadała i jaki uprawniał ją do jej posiadania, była umowa najmu, skutecznie rozwiązana przez powódkę.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wykazał, iż pozwana nie ma możliwości zamieszkiwania w innym lokalu niż dotychczas używany jak również nie znajduje się w sytuacji, która pozwoliłaby jej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Niewątpliwie zaś pozwana spełnia przesłanki określone w art. 14 ust.4

pkt 5 wyżej cytowanej ustawy. Jest osobą zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ś. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Oznacza to, iż przysługuje jej uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Mając na względzie powyższe argumenty, Sąd orzekł jak w punkcie II. sentencji wyroku.

W konsekwencji powyższego, w punkcie III. sentencji wyroku Sąd na mocy art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Gminę M. Ś. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie IV. sentencji wyroku w myśl zasady odpowiedzialności stron za wynik postępowania na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w związku z art. 99 kpc oraz art. 108 § 1 kpc. Wobec uwzględnienia powództwa windykacyjnego to pozwana jest stroną przegrywającą sprawę i zobowiązana jest do zwrotu kosztów procesu na rzecz powódki, na które składają się: kwota 200 zł tytułem uiszczonej opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 240 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym w stawce minimalnej ustalona w oparciu o § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018r., poz. 265) oraz kwota 17zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Koszty procesu zasądzone zostały na rzecz powódki wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku. Zgodnie bowiem z art. 98 § 1<sup>1</sup> kpc od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty. W pkt V. sentencji wyroku Sąd przyznał również koszty postępowania na rzecz interwenienta ubocznego po stronie powodowej, na które składa się opłata od interwencji oraz wynagrodzenie pełnomocnika radcą prawnym w stawce minimalnej ustalona w oparciu o §7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018r., poz. 265).

W pkt VI Sąd przyznał wynagrodzenie r. pr. M. L. z tytułu świadczenia pomocy prawnej na rzecz pozwanej z urzędu.

(...)

1. (...).

2. (...)

(...)