

Sygn. akt: I C 76/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Pręcerek
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Mandziak

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2017 r. w Lidzbarku Warmińskim na rozprawie

sprawy z powództwa L. (...)w W.

przy udziale interwenienta ubocznegoG. (...)L.

przeciwko K. G.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje K. G. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w L. przy ulicy (...) i wydanie go powodowi L. (...)z siedzibą w W.;
2. przyznaje pozwanej K. G. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1 do czasu złożenia pozwanej przez G. (...)L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. odstępuje od obciążania pozwanej kosztami procesu na rzecz powoda.

SSR Agnieszka Pręcerek

Sygn akt: I C 76/16

UZASADNIENIE

Powód L. (...)w W. wniósł o nakazanie pozwanej K. G. aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny numer (...) położony przy ul. (...) w L. oraz

o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu. Ponadto wniósł

o orzeczenie uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego zgodnie

z treścią art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Pozwana, której uprawnienie do lokalu wygasło z dniem 31 stycznia 2016 r., nadal zamieszkuje w tym lokalu bez tytułu prawnego.

Pozwana potwierdziła okoliczności wskazane w pozwie.

Do sprawy jako interwenient uboczny zgłosiła się G. (...)

w L., która wniosła- w przypadku uznania przez Sąd zasadności powództwa- że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem budynku mieszkalno -usługowego położonego w L. przy ulicy (...). Prawo własności do tej nieruchomości powód nabył od G. (...) w L. na podstawie umowy z dnia 18 stycznia 1999 r. Tym samym powód wstąpił w stosunek najmu w miejsce zbywcy. W dniu 18 stycznia 1999 r. pomiędzy powodem a pozwaną dokonano potwierdzenia przedmiotu i warunków najmu lokalu mieszkalnego numer (...). Umowę tą zawarto na czas nieokreślony, pozwana zobowiązała się do zapłaty czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych. Pozwana nie dokonywała wskazanych wyżej opłat.

Pismem z dnia 7 września 2015 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 2.570,51 zł wraz z ustawowymi odsetkami, tj za okres 18 miesięcy, jednocześnie wyznaczając jej dodatkowy termin do uregulowania zaległych i bieżących należności z tytułu najmu mieszkania. Powód poinformował pozwaną, że w przypadku nieuregulowania w ciągu miesiąca zaległości umowa zostanie wypowiedziana.

Pozwana nieuregulowana zaległości w wyznaczonym terminie. Powód w dniu 26 października 2015 r. wystąpił do Sądu Rejonowego w Lidzbarku Warmińskim z pozwem przeciwko pozwanej o zapłatę kwoty 2.570,51 zł. W sprawie sygn. akt I Ns 158/15 Sąd wydał nakaz zapłaty w dniu 2 listopada 2015 r. zasądzając na rzecz powoda wyżej wskazaną kwotę. W dniu 10 grudnia 2015 r. została przez Sąd nadana klauzula wykonalności na przedmiotowy nakaz zapłaty.

Powód wypowiedział umowę najmu pozwanej w dniu 30 listopada 2015 r.
- ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2016 r. Pozwana odebrała wypowiedzenie w dniu 4 grudnia 2015 r.

Następnie powód, po uzyskaniu tytułu wykonawczego, w dniu 18 grudnia 2015 r. wystąpił do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lidzbarku Warmińskim M. K. z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko pozwanej. Komornik zajął świadczenie emerytalno-rentowe pozwanej.

Powód zwracał się do G. (...)w L. o pomoc w przekwaterowaniu pozwanej z niszczonego budynku. Pozwana również zwracała się do Gminy o przyznanie jej mieszkania z uwagi na zły stan techniczny budynku.

Pozwana nie ma tytułu prawnego do innego lokalu. Pozwana nie wydała powodowi przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Powód wystawił budynek na sprzedaż.

Pozwana była zarejestrowana jako osoba bezrobotna, z dniem 19 grudnia 2006 r. utraciła status osoby bezrobotnej z powodu pobierania, na podstawie przepisów o pomocy społecznej, zasiłku stałego. Pozwana od wielu lat korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w L., otrzymywała zasiłek stały oraz zasiłki celowe na zakup posiłków, dopłat do czynszu.

Pozwana pobiera emeryturę w wysokości 856,50 zł.

Przeciwko pozwanej Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Lidzbarku Warmińskim prowadzi kilka postępowań egzekucyjnych, w których dokonał zajęcia świadczenia emerytalnego pozwanej.

(odpis KRS k. 10-25; odpis z księgi wieczystej k. 26-35; wezwanie do zapłaty 7.09.2015 r. wraz z dowodem nadania k. 36-39 r.; nakaz zapłaty z klauzulą wykonalności k. 40-41; wypowiedzenie umowy najmu wraz z dowodem nadania i odbioru k. 42-44; protokół k. 45; zajęcie świadczeń emerytalno- rentowych k. 46; uchwała k. 87-90; pisma k. 96-101; zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy w L. k. 65; zaświadczenie Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w L. k. 66-69 i 107; zaświadczenie z ZUS k. 73; zeznania świadka H. K. k. 77v.-78; zeznania świadka J. D. k. 78, zeznania

świadka D. W. k. 78; zeznania pozwanej k. 93 v.; pismo k. 106; decyzja emerytalna k. 118-121; zdjęcie k. 129; dokumenty z postępowań egzekucyjnych prowadzonych przeciwko pozwanej k. 148-169)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumentację dołączoną do akt oraz dokumenty z postępowań egzekucyjnych prowadzonych przeciwko pozwanej. Nadto Sąd dopuścił dowód z zeznań świadków i pozwanej, którym dał wiarę jako logicznym i spójnym. Dokonując oceny wiarygodności tychże zeznań Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby zakwestionować ich treść, tym bardziej że podawane w nich okoliczności w znacznej części znalazły potwierdzenie w przedstawionej przez strony dokumentacji i miały charakter niesporny.

Powód powołał się na wygaśnięcie łączącej uprzednio strony umowy najmu. Zgodnie z art. 675 § 1 zd. 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Najem lokalu uregulowany został

w przepisach Kodeksu cywilnego i w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawowa definicja lokatora została zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, zgodnie z którym lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust.

2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Zgodnie z ust. 2 pkt 2 tej ustawy, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, 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.

W niniejszej sprawie pismem z 30 listopada 2015 r., doręczonym w dniu 4 grudnia 2015 r. powód wypowiedział pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w L., ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2016 r. Powód powołał się przy tym na pozostawanie przez pozwaną w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej 3 pełne okresy płatności.

Nie było w sprawie sporne, że pozwana nie uiszczała powodowi regularnie i w pełnej wysokości czynszu najmu oraz innych opłat eksploatacyjnych, mimo że stanowi to podstawowy obowiązek najemcy. W dacie wypowiedzenia umowy najmu pozwana, co zostało przyznane, zalegała z płatnościami za okres wskazany

w przedmiotowym piśmie, przekraczając kwotę trzykrotnego czynszu. Wypowiedzenie to było zatem skuteczne w świetle prawa i doprowadziło do utraty przez pozwaną tytułu prawnego do lokalu, który od tego czasu zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego - wobec czego znajdzie w stosunku do niej zastosowanie dyspozycja art. 675 § 1 k.c.

Wynajmujący wytoczył przeciwko pozwanej powództwo o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego zajmowanego bez tytułu prawnego, a w świetle zgromadzonych dowodów i powyższych okoliczności okazało się ono zasadne i jako takie podlega uwzględnieniu.

Zważenia wymaga, że stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Jak wynika z ust. 3 tegoż przepisu, 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.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w stosunku do pozwanej nie istnieją żadne obligatoryjne przesłanki do przyznania jej lokalu socjalnego, wskazane w art. 14 ust. 4 ustawy. Pozwanej nie przysługuje jej status bezrobotnej oraz nie jest osobą obłożnie chorą. Pozwana pobiera rentę w kwocie ponad 850 zł, prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe i nie ma nikogo na utrzymaniu. Pozwana osiąga łącznie dochód w kwocie ponad 850 zł, czyli przekraczającej minimum wskazane w uchwale Rady Miejskiej w L. nr (...) z 25 marca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej L..

Istotnym jest, iż z brzmienia art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że uprawnienie do lokalu socjalnego może być orzeczone w stosunku do osób, które nie należą do kategorii osób wymienionych art. 14 ust. 4 sytowanej wyżej ustawy, ale przemawia za tym ich sytuacja majątkowa bądź osobista.

Biorąc pod uwagę sposób korzystania przez pozwaną z lokalu, jej sytuację materialną, sytuację rodzinną oraz sytuację życiową pozwanej, w ocenie Sądu należało uznać, iż pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Pozwana utrzymuje się jedynie z emerytury w wysokości 856,50 zł, nie jest w stanie własnym staraniem zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Stopa życiowa, na jakiej żyje pozwana, jest od wielu lat niska. Dochody pozwanej, po ich pomniejszeniu o liczne zobowiązania (zajęcia Komornicze), są znikome, bez perspektyw na polepszenie sytuacji majątkowej. Pozwana przez wiele lat korzystała z pomocy społecznej w formie zasiłków stałych i celowych. Posiada wiele zobowiązań, a jej świadczenie emerytalne zajęte jest przez komornika. Powyższe wskazuje, iż w razie orzeczenia eksmisji bez ustalenia prawa do lokalu socjalnego, pozwana zostałaby skazana na bezdomność.

Osoba, która traci „dach nad głową”, staje się bezdomna, a rezultacie traci szansę na normalne i godne życie. Uprawnienie do mieszkania, ze względu na swe funkcje, wiąże się z prawami osobistymi, tj. godnością człowieka, ponieważ radykalną alternatywę posiadania mieszkania stanowi bezdomność (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 r. III CZ 90/06 LEX nr 610091). Celem wprowadzenia ustawy o ochronie praw lokatorów było m.in. przeciwdziałanie bezdomności. Oprócz braku uprzednio istniejących zasad ochrony praw lokatorów przed bezdomnością, bezpośrednią przyczyną opracowania i uchwalenia odrębnej ustawy poświęconej problematyce ochrony praw lokatorów stał się przepis art. 75 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.): "Ochronę praw lokatorów określa ustawa". Uzupełnia on treść art. 75 ust. 1 Konstytucji w brzmieniu: "Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania". Jednym z celów ustawy o ochronie praw lokatorów miało być zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dostarczanie lokali socjalnych i zamiennych i ochrona lokatorów przed eksmisją donikąd w przypadku, gdyby miała ona objąć osoby wymagające szczególnej ochrony, a w konsekwencji ochrona przed bezdomnością wynikającą z biedy, z niemożności samodzielnego radzenia sobie w życiu i z niektórych innych przyczyn. Ustawodawcy przyświecała zatem ochrona słabszych pod względem ekonomicznym lub innym członków społeczności przed utratą jakiegokolwiek mieszkania.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd orzekła jak w punkcie 1 i 2 wyroku.

W zakresie kosztów procesu, Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania pozwanej kosztami procesu na rzecz powoda. Przepis art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi a podstawę do jego zastosowania stanowią konkretne okoliczności danej sprawy, przekonujące o tym, że w danym przypadku obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu na rzecz przeciwnika byłoby niesłuszne, niesprawiedliwe. Do kręgu tych okoliczności mogą należeć fakty związane z samym procesem jak i leżące poza nim, a dotyczące sytuacji życiowej, stanu

majątkowego stron, które powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Sąd wziął pod uwagę sytuację majątkową pozwanej, jej miesięczne dochody (pkt. 3 wyroku.

SSR Agnieszka Pręczyk