

**Sygn. akt: I C 284/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 14 marca 2017r

**Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

**Przewodniczący:** SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

**Protokolant:** Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 lutego 2017r

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **S. R.**

### **o eksmisję**

I. nakazuje pozwanemu S. R. aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny przy ul. (...) w G.,

II. orzeka, że pozwanemu S. R. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I. wyroku do czasu przedstawienia pozwanemu S. R. przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

Sygn. akt. I C 284/16

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina M. G. pozwem z dnia 28 stycznia 2016r. skierowanym przeciwko S. R. wniosła o nakazanie pozwanemu opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ul. (...) z jednoczesnym ustaleniem, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a także o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania strona powodowa wskazała, że pozwany zalegał z zapłatą czynszu, znacznie przekraczając trzy okresy płatności. Wezwania do zapłaty należności w dodatkowym terminie jednego miesiąca nie odniosły oczekiwanego rezultatu. Ponadto pozwany w sposób rażąco naruszał porządek domowy, zakłócając spokój i nadużywając alkoholu. Powyższe czyniło uciążliwym zamieszkiwanie pozostałym lokatorom budynku. Mimo otrzymanego wezwania o zaprzestanie wykroczenia w sposób rażąco przeciwko porządkowi, pozwany nie zaniechał swojego naganego zachowania. Na skutek dokonanego wypowiedzenia umowy najmu, do rozwiązania stosunku doszło w dniu 30 listopada 2015 roku. Pozwany, pomimo otrzymania wezwania, nie wydał lokalu powodowi.

(pozew k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew pozwany S. R. wniosł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że nie otrzymał pisma wypowiedzającego umowę, zatem stosunek najmu nie został skutecznie rozwiązany. Dodatkowo, powódka nie wykazała żadnej woli polubownego rozwiązania sporu, a kierowane do pozwanego wezwania do zapłaty nosiły cechy straszenia go wypowiedzeniem stosunku najmu i wystąpieniem o eksmisję z zajmowanego lokalu. Pozwany zaprzeczył, jakoby naruszał w sposób rażąco porządek domowy, zakłócając

spokój innym lokatorom budynku. Niezależnie od powyższego pozwany wniósł o przyznanie mu lokalu socjalnego, w razie orzeczenia eksmisji. Wskazał, że jest chory i żyje w niedostatku, zaś niewielkie dochody nie pozwalają mu na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Pozwany podniósł, że stan jego zdrowia uległ znacznemu pogorszeniu od czasu wypadku, który miał miejsce w grudniu 2009r. W wyniku upadku doznał wstrząśnienia pnia mózgu, złamania kości potylicznej, stłuczenia obu płatów czołowych i płata skroniowego. Stwierdzono u niego encefalopatię pourazową. Pozwany cierpi na zawroty głowy i zaniki pamięci, ma niepewny chód, drętwieją mu nogi i ręce. Nawracające zawroty głowy powodują upadki i dalsze urazy. Ponadto, u pozwanego stwierdzono astmę oskrzelową, napadową tachyarytmię i uszkodzenie wątroby.

(odpowiedź na pozew k. 37-39)

### **Sąd ustalił co następuje:**

Lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w G. przy ul. (...) stanowi własność Gminy M. G.. Wskazany lokal był przedmiotem umowy najmu zawartej 19 października 1965r. z nieżyjącym obecnie M. R.. Umowa najmu zwarta została na czas nieokreślony. W stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy wstąpił pozwany S. R., który zajmuje przedmiotowy lokal do dnia dzisiejszego.

(okoliczności bezsporne ustalone na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 19.10.1965r. wraz z aneksem z dnia 12.12.2001r. k. 7-9 oraz wydruku elektronicznego treści księgi wieczystej nr (...) k. 6).

Pozwany S. R. nie uiszczał opłat czynszowych za najmowany lokal mieszkalny. Na dzień 30 listopada 2005r. stan zadłużenia najemcy lokalu z tytułu czynszu najmu i innych opłat eksploatacyjnych wynosił 1 818,19 zł. Powódka wyraziła zgodę na spłatę zadłużenia w miesięcznych ratach, które miały być uiszczane obok bieżących opłat czynszowych. W związku z powstaniem dalszych zaległości, powódka kilkakrotnie wzywała pozwanego do zapłaty nieuiszczonych należności w dodatkowym terminie jednego miesiąca pod rygorem rozwiązania stosunku najmu. I tak:

- pismem z dnia 14 listopada 2006r. pozwany został wezwany do uiszczenia na rzecz powódki zaległej kwoty 2 909,88 zł wraz z odsetkami w kwocie 473,95 zł,

- pismem z dnia 04 grudnia 2006r. pozwany został wezwany do uiszczenia na rzecz powódki zaległej kwoty 3 106,65 zł wraz z odsetkami w kwocie 473,95 zł,

- pismem z dnia 28 stycznia 2008r. pozwany został wezwany do uiszczenia na rzecz powódki zaległej kwoty 3 760,97 zł wraz z odsetkami w kwocie 473,95 zł,

- pismem z dnia 20 września 2012r. pozwany został wezwany do uiszczenia na rzecz powódki zaległej kwoty 2 659,84 zł wraz z odsetkami w kwocie 232,15 zł,

- pismem z dnia 05 lutego 2013r. pozwany został wezwany do uiszczenia na rzecz powódki zaległej kwoty 3 739,62 zł wraz z odsetkami w kwocie 397,28 zł,

- pismem z dnia 05 sierpnia 2015r. pozwany został wezwany do uiszczenia na rzecz powódki zaległej kwoty 11 010,19 zł wraz z odsetkami w kwocie 2 113,29 zł,

(dowód : pismo z dnia 14.12.2005r., k. 16; wezwania do zapłaty wraz ze zwrotnymi potwierdzeniami odbioru k.11-16v).

W maju 2012 roku do zarządcy wpłynęła skarga na pozwanego podpisana przez innych lokatorów budynku przy ul. (...) w osobach D. K., A. Z., A. M., E. B. oraz A. B. (1). Zarzucano w niej, że S. R. urządza głośne libacje alkoholowe, które zakłócają ciszę nocną i spokój innych mieszkańców.

(dowód: pismo z dnia 10.05.2012r.).

W reakcji na skargę przeprowadzono wizytację w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w G.. W jej trakcie pracownik strony powodowej przeprowadził z pozwanym rozmowę ostrzegawczą na temat zakłócania porządku domowego i sprowadzania do mieszkania osób nadużywających alkoholu. Dodatkowo, pismem z dnia 18 maja 2012r. S. R. został zobowiązany do przestrzegania regulaminu porządku domowego. Pozwanego pouczone o możliwości skorzystania przez administrację z uprawnienia do żądania eksmisji najemcy wykraczającego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

(dowód: notatka służbowa z dnia 16.05.2012r. k. 18; pismo z dnia 18.05.2012r. k. 18a).

Od maja 2012 roku zachowanie pozwanego uległo poprawie i nie zgłaszano na niego żadnych skarg. Sąsiadki pozwanego D. L. i J. K., mieszkające na tym samym piętrze co S. R. od około 10 lat, nie mają do niego żadnych zastrzeżeń, jeśli chodzi o sąsiedzkie współżycie. Kobiety nigdy nie słyszały odgłosów libacji alkoholowych, awantur czy krzyków wydobywających się z mieszkania zajmowanego przez pozwanego. Pozostali mieszkańcy budynku, którzy wcześniej złożyli skargę do administracji, również nie zgłaszają uwag do zachowania pozwanego. S. R. żyje w zgodzie z sąsiadami, nie wszczyna awantur i nie zakłóca porządku domowego. W odczuciu sąsiadów uchodzi za osobę cichą i zgodną. W zajmowanym przez niego lokalu obecnie panuje porządek i spokój. W budynku mieszkalnym nie miały miejsca interwencje policyjne spowodowane nieodpowiednim zachowaniem S. R..

(dowód: zeznania świadka D. L. k. 78v, zeznania świadka J. K. k. 109v, zeznania świadka A. B. (2) k. 109v-110; zeznania świadka E. B. k. 110; zeznania świadka A. M. k. 110v; zeznania świadka A. Z. k. 110v-111; pismo Komisariatu Policji G. C. k. 93).

Pozwany S. R. nie uregulował zaległości czynszowych. W związku z tym pismem z dnia 16 września 2015r. Gmina M. G. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego. Rozwiązanie stosunku prawnego miało nastąpić z dniem 31 listopada 2015r. Pismem tym powódka jednocześnie zobowiązała pozwanego do przekazania lokalu w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy. Pozwany odebrał przedmiotowe pismo, co pokwitował własnoręcznym podpisem. Do skutecznego wydania lokalu jednak nie doszło.

(dowód: pismo z dnia 16.09.2015r. wypowiadające umowę najmu k. 19; pismo Administracji (...) z dnia 15.12.2015r. k. 20).

S. R. jest osobą schorowaną. W wyniku wypadku, który miał miejsce w 2009r., pozwany doznał wstrząśnienia pnia mózgu, złamania kości potylicznej po stronie prawej, stłuczenia obu płatów czołowych i płata skroniowego lewego. Zdiagnozowano u niego encefalopatię pourazową. Pozwany cierpi na zaniki pamięci, zawroty głowy naczyniopochodne i lekki niedowład lewej strony ciała. Nawracające zawroty głowy powodują upadki i dalsze urazy. Ponadto, u pozwanego stwierdzono astmę oskrzelową, napadową tachyarytmię i toksyczne uszkodzenie wątroby. W lipcu 2016r. S. R. doznał kolejnego urazu w postaci złamania szyjki kości ramiennej lewej. Z uwagi na stan zdrowia pozostaje pod stałą opieką lekarzy specjalistów: neurologa, ortopedy i pulmonologa. Do 31.10.2016r. miał orzeczenie o lekkim stopniu niepełnosprawności. Pozwany figuruje w ewidencji osób bezrobotnych bez prawa do zasiłku. W 2016 roku korzystał z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G. w postaci zasiłku celowego na zakup jedzenia i leków w wysokości 100 zł. S. R. utrzymuje się ze zbieractwa. Z uwagi na częste omdlenia nie jest w stanie podjąć stałej pracy na etacie. Skromne dochody wystarczają pozwanemu jedynie na zakup jedzenia. Z uwagi na ciężką sytuację materialną, korzysta z pomocy sąsiadów, którzy przynoszą mu jedzenie. Pozwany nie posiada innego lokalu, do którego mógłby się wyprowadzić. Pozwany, poza wyżej wskazanymi, nie ma też innych źródeł dochodów.

(dowód: zeznania pozwanego S. R. k. 132v; zeznania świadka D. L. k. 78v; dokumentacja medyczna k. 40-49, 75-76, 102-105; zaświadczenie z PUP G. z dnia 10.05.2016r. k. 77; orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 114; pismo MOPS G. z dnia 04.03.2016r. k. 35).

**Sąd zważył co następuje:**

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumentację przedstawioną przez stronę powodową, informacje udzielone przez PUP, MOPS, pismo z Komisariatu Policji oraz dowód z przesłuchania pozwanego. Do rekonstrukcji stanu faktycznego posłużyła nadto Sądowi dokumentacja medyczna obrazująca stan zdrowia S. R. oraz zeznania świadków w osobach D. L., J. K., A. B. (2), E. B., A. M. i A. Z..

Sąd uznał za wiarygodne dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, w tym dokumentację medyczną pozwanego, albowiem zostały one sporządzone przez właściwe podmioty w przewidzianej dla nich formie, zaś strony ich nie kwestionowały. Stąd też Sąd również nie znalazł podstaw do odmowy im waloru wiarygodności.

Sąd nie miał wątpliwości, że również zeznania pozwanego S. R. w zakresie, w jakim odnosiły się do jego sytuacji zdrowotnej i majątkowej, w tym również do możliwości zamieszkania w innym lokalu, polegały na prawdzie. Podkreślić trzeba, że w ich treści pozwany odwoływał się do okoliczności, które Sąd zdołał ustalić również na podstawie dowodów obiektywnych w postaci dokumentacji medycznej i historii choroby, których z kolei wiarygodność nie była w sprawie podważana. Sąd nie dał wiary tym twierdzeniom pozwanego, w których zaprzeczał on, że otrzymał pismo wypowiadające umowę najmu. Na przedstawionym przez stronę powodową dokumencie (k. 19) widnieje bowiem własnoręczny podpis pozwanego, który w toku rozprawy w dniu 28 lutego 2017r. został przez S. R. pozytywnie zweryfikowany jako nakreślony jego ręką.

Sąd dał wiarę również świadkom, którzy złożyli zeznania w toku niniejszego postępowania, mając na względzie, iż zeznania te co do zasady, wzajemnie ze sobą korespondowały i tworzyły logiczną całość. Najbliższe sąsiadki pozwanego D. L. i J. K. zgodnie wskazywały, że pozwany zachowuje się w sposób poprawny, żyje w zgodzie z sąsiadami, nie wszczyna awantur i nie zakłóca porządku domowego. Pozostali świadkowie w osobach A. B. (2), E. B., A. M. i A. Z. również nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń do zachowania S. R.. Zaprzeczali, jakoby pozwany organizował głośne imprezy czy w inny sposób zakłócał spokój mieszkańców budynku. Sąsiedzi zgodnie ocenili pozwanego jako osobę spokojną, cichą i bezkonfliktową. Znamienny w ocenie Sądu pozostaje fakt, że nawet w zeznaniach świadków, którzy złożyli skargę, nie sposób doszukać się opisu takich sytuacji, które dowodziłyby, że pozwany jest obecnie uciążliwy dla innych lokatorów budynku. A. B. (2), E. B., A. M. i A. Z. początkowo nie pamiętały, że podpisały skargę złożoną w administracji. Dopiero po okazaniu dokumentu przypominały sobie, że taka sytuacja miała miejsce. Jednocześnie, świadkowie ci podnosili, że od 2012 roku w mieszkaniu pozwanego panuje spokój i cisza. Niepamięć wymienionych powyżej świadków co do niewłaściwego zachowania pozwanego świadczy o tym, że sytuacja ujęta w skardze miała charakter epizodyczny i nie odcisnęła wyraźnego śladu w pamięci sąsiadów. W ocenie Sądu zeznania wskazanych powyżej świadków są logiczne i spójne, a także wzajemnie się uzupełniają. Jednocześnie, w toku postępowania, nie ujawniły się żadne okoliczności mogące podważyć ich wiarygodność. Nie sposób pominąć, że przesłuchani świadkowie są bliskimi sąsiadami pozwanego, a więc są najlepiej zorientowani w sytuacji panującej w budynku. Z drugiej strony nie mają żadnego interesu w zeznawaniu nieprawdy na korzyść pozwanego, gdyż mogłoby to narazić ich na dalsze zamieszkiwanie z nagannie postępującym lokatorem.

Z uwagi na brak wątpliwości co do prawdziwości zaoferowanych Sądowi dokumentów i treści zeznań świadków oraz biorąc pod uwagę, iż złożone przez pozwanego zeznania znajdują odzwierciedlenie w zebranym materiale o charakterze obiektywnym, Sąd dał w całości wiarę zebranemu w toku postępowania materiałowi dowodowemu, czyniąc na jego podstawie powyżej opisane ustalenia faktyczne. Wskazane dowody nie pozostają z sobą w sprzeczności i uzupełniają się wzajemnie, tworząc jasny obraz sytuacji, jaka zaistniała między stronami niniejszego postępowania. Sytuacja ta wskazuje na zasadność żądania przez powódkę eksmisji pozwanego z przedmiotowego lokalu.

Żądanie powódki podlegające ocenie w niniejszym postępowaniu opierało się na art. 222 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, z tym jednakże zastrzeżeniem, iż prawo takie właścicielowi nie przysługuje, jeśli osoba ta legitymuje się skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą. Tym samym koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także okoliczność, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona (por. wyrok SN z dnia 23 września 1992 r., sygn. akt II CRN 99/92, LEX nr 9086). W razie ustalenia bowiem, że powódka nie byłaby właścicielem nieruchomości bądź też,

że pozwanym przysługiwałoby skuteczne względem powódki roszczenie do rzeczy, żądanie powódki opuszczenia i opróżnienia lokalu socjalnego przez pozwanych oraz jego wydania powódce podlegałoby oddaleniu odpowiednio jako bezzasadne bądź przedwczesne.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy bezsporne było, że Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku położonym w G. przy ulicy (...), którego dotyczy niniejsze postępowanie. Powódce przysługuje zatem status właściciela nieruchomości objętej powództwem windykacyjnym. Podobnie dla Sądu było pewne, że Gmina M. G. nie włada swoim lokalem, albowiem jest on zajmowany przez pozwanego. Ustalenia wymagało zatem, czy pozwanemu przysługuje skuteczny wobec właściciela tytuł prawny do dysponowania lokalem mieszkalnym.

Sąd, mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy, doszedł do przekonania, iż w wyniku skutecznego wypowiedzenia umowy najmu pozwany utracił prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...).

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku nr 31 poz.266 z późn. zm.) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 tego artykułu oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W myśl natomiast ust. 2 pkt 2 przywołanego powyżej przepisu, 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

Z powyższego wynika, że przesłankami warunkującymi skuteczne wypowiedzenie umowy najmu jest zatem: pozostawanie przez najemcę w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności za co najmniej trzy pełne okresy płatności, uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy, wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych należności oraz wypowiedzenie dokonane na piśmie z podaniem przyczyny je uzasadniającej.

Strona powodowa dokumentami dołączonymi do pozwu wykazała, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zaległości pozwanego w chwili wypowiedzenia umowy najmu przekraczały bowiem trzymiesięczną wysokość opłat za korzystanie z lokalu. Powódka wielokrotnie wzywała pozwanego do zapłaty zaległych należności w dodatkowym terminie jednego miesiąca pod rygorem rozwiązania stosunku najmu. Wreszcie, wypowiedzenie umowy dokonane zostało na piśmie z podaniem przyczyny uzasadniającej rozwiązanie stosunku prawnego. W związku z powyższym umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 30 listopada 2015 roku, zaś pozwany zobowiązany był w terminie 7 dni od tej daty dokonać przekazania właścicielowi wskazanego lokalu. Podkreślić w tym miejscu należy, że pismo wypowiedzające umowę zostało pozwanemu doręczone, o czym świadczy podpis S. R. widniejący na przedmiotowym dokumencie. Niezależnie od wyżej wskazanych okoliczności, w orzecznictwie dominuje stanowisko, że samo złożenie pozwu o eksmisję najemcy z lokalu mieszkalnego, stanowi jednocześnie oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu. Do złożenia wypowiedzenia dochodzi zatem z chwilą doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, zaś przesłanką skuteczności wypowiedzenia, poza istnieniem przyczyn wskazanych w przepisie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), jest upływ dodatkowego terminu wyznaczonego na spłatę zaległości, przy czym termin ten nie musi zostać w pozwie wskazany, gdyż wynika z bezwzględnie obowiązującego przepisu ustawy (por. uchwała SN z 11 września 1997r. sygn. III CZP 39/97, LEX nr 31158).

Podsumowując, Sąd – po przeanalizowaniu materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie – nie znalazł podstaw, które wskazywałyby na istnienie po stronie pozwanego uprawnienia do zajmowania lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy M. G.. Pomimo tego, pozwany w niniejszej sprawie nadal przedmiotowy lokal zajmuje.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd doszedł do przekonania, że żądanie powódki jest usprawiedliwione i zasługuje na uwzględnienie, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku, nakazując pozwanemu opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G..

W tym miejscu podkreślić trzeba, że na gruncie analizowanej sprawy Sąd nie dopatrywał się nadto okoliczności uzasadniających uznanie, że zachowanie powódki w stosunku do pozwanego, polegające na domaganiu się wydania lokalu stanowiącego jej własność, nosiło znamiona działania z naruszeniem zasad współzycia społecznego. Wobec tego brak było podstaw do pozbawienia powódki - właściciela roszczenia wynikającego z treści art. 222 k.c. w oparciu o art. 5 k.c.

Wobec uwzględnienia żądania powódki o nakazanie pozwanemu opróżnienia i opuszczenia zajmowanego lokalu mieszkalnego, Sąd – zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) – zobligowany był również rozstrzygnąć w przedmiocie uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego.

Wyżej wskazany obowiązek Sądu wynika z faktu, że pozwanemu S. R. przysługiwał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) z uwagi na wcześniejsze posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego objętego powództwem eksmisyjnym. Zgodnie z treścią art. 2 ust 1 pkt 1 analizowanej ustawy, lokatorem jest bowiem najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Przepis art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) stanowi, że Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w art. 14 ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może jednocześnie orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, póź. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego i osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)).

Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie w stosunku do pozwanego zachodzą pod-stawy do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, gdyż spełnia on przesłankę o której mowa w pkt 6 art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Jedynym źródłem utrzymania S. R. są dochody uzyskiwane ze zbieractwa puszek i butelek, które nie wystarczają na zaspokajanie podstawowych potrzeb życiowych pozwanego. Z tego powodu S. R. korzysta z wsparcia sąsiadów, którzy kupują mu jedzenie. Pozwany jest osobą schorowaną, co potwierdza obszerna dokumentacja medyczna znajdująca się w aktach sprawy. Leczy się neurologicznie i ortopedycznie, korzysta również z pomocy pulmonologa. Z uwagi na stan zdrowia nie jest w stanie podjąć etatowego zatrudnienia. Ustalony w sprawie stan faktyczny nakazuje zatem przyjąć, że uzyskiwane przez pozwanego dochody nie przekraczają 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym (od 01 marca 2017 roku jest to 1 000 zł). Powoduje to, iż wobec S. R. aktualizuje się przesłanka określona w uchwale Rady Miasta G. nr XIII/255/15 z dnia 28 października 2015 r. (§ 5 ust. 1 i 3). Jednocześnie, z okoliczności sprawy nie wynika, że pozwany może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, a w szczególności, aby dysponował możliwościami zaspokojenia we własnym zakresie swoich potrzeb mieszkaniowych, poprzez wynajęcie lokalu na wolnym rynku.

W ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw do twierdzenia, że pozwany w sposób rażący narusza porządek domowy i zakłóca spokój mieszkańców budynku przy ulicy (...). Sąsiedzi, w tym również świadkowie zawnioskowani przez powódkę, nie skarżą się na zachowanie S. R. i nie zgłaszają wobec niego żadnych zastrzeżeń. A. B. (2), E. B., A. M. i A. Z. przyznały, że w 2012 roku u pozwanego przebywały osoby, które zachowywały się hałaśliwie, zakłócając spokój innym lokatorom. Skutkowało to złożeniem skargi na S. R.. Jednocześnie świadkowie ci zgodnie wskazali, że było to zachowanie o charakterze incydentalnym, a sytuacja wróciła do normy po udzieleniu pozwanemu upomnienia przez administrację budynku. Aktualnie, w lokalu zajmowanym przez pozwanego panuje spokój i cisza, co potwierdzają

przesłuchani w sprawie świadkowie oraz sam pozwany. Dokonując oceny według stanu na dzień zamknięcia rozprawy, nie sposób ocenić zachowania pozwanego S. R. jako nagannego. Od 2012 roku nie miały bowiem miejsca żadne sytuacje, które potwierdzały twierdzenia powódki w tym zakresie. Wręcz przeciwnie, S. R. żyje w zgodzie w sąsiedziach i nie zakłóca ich spokoju. Równocześnie, powódka nie zaoferowała żadnych dowodów na potwierdzenie, że pomimo otrzymanego wezwania,

pozwany nie zaniechał swojego nagannego zachowania i dalszym ciągu w sposób rażący wykraczał przeciwko porządkowi domowemu. Gwoli przypomnienia wskazać należy, że to na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania okoliczności faktycznych uzasadniających uznanie, że sposób korzystania z lokalu przez pozwanego jest naganny (art. 6 k.c.). Obowiązkowi temu strona powodowa nie sprostała. Sam fakt, że w 2012 roku odnotowano jednostkową skargę na pozwanego, nie może - w ocenie Sądu - rzutować na ocenę jego zachowania w chwili wydania wyroku, skoro sytuacja uległa natychmiastowej poprawie, a współżycie sąsiedzkie przez okres następnych pięciu lat układało się prawidłowo.

Reasumując, z wyżej wskazanych powodów i na podstawie przywołanego przepisu Sąd przyznał S. R. uprawnienie do lokalu socjalnego, o czym rozstrzygnięto w punkcie II wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III wyroku Sąd oparł na treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Z uwagi na bardzo trudną sytuację osobistą i majątkową pozwanego, a także opisane wyżej szczególne okoliczności sprawy, Sąd w punkcie IV wyroku odstąpił na mocy art. 102 k.p.c. od obciążania go kosztami procesu. Sąd miał zwłaszcza na względzie stan zdrowia oraz niewielkie dochody S. R., a także dość znaczną – biorąc pod uwagę wysokość uzyskiwanych przez pozwanego dochodów – sumę zaległości czynszowych za zajmowany lokal.