

**Sygn. akt: I C 614/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 20 stycznia 2017r

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

**Przewodniczący:** SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

**Protokolant:** Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 stycznia 2017r

sprawy z powództwa **E. K.**

przeciwko **T. R., M. R., T. S., A. R.**

z udziałem **Gminy M. G.**

#### **o eksmisję**

1. nakazuje pozwanym T. R., M. R., T. S., A. R. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi E. K. lokal mieszkalny w G. przy ul. (...);
2. orzeka, że pozwanym T. R., M. R., T. S., A. R. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;
3. wstrzymuje wykonanie punktu I. wyroku do czasu przedstawienia pozwanym przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt. I C 614/16

## UZASADNIENIE

Powód E. K. pozwem skierowanym przeciwko T. R., M. R. oraz T. S. wniósł o nakazanie pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) oraz o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że jest właścicielem zajmowanego przez pozwanych lokalu mieszkalnego. Powód zawarł z pozwanymi umowę najmu w dniu 25 sierpnia 2015 roku. Czynsz najmu, zgodnie z treścią umowy, wynosił 900 zł miesięcznie. Pozwani od grudnia 2015 roku nie uiszczają na rzecz powoda opłat czynszowych. Pomimo wezwań, nie wydali lokalu powodowi ani nie uiścili zaległych należności.

(pozew k. 2, pismo z dnia 14.11.2016r. k. 72).

Interwenant uboczny po stronie powodowej Gmina M. G. wniosła o uwzględnienie powództwa z jednoczesnym ustaleniem, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a także o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo z dnia 05.09.2016r. k. 28).

Pozwani T. R. i M. R. wnieśli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu stanowiska pozwani wskazali, że trudna sytuacja finansowa, w której się znaleźli, uniemożliwiła im terminowe regulowanie czynszu najmu na rzecz powoda.

(odpowiedź na pozew k. 48-49).

Postanowieniem z dnia 18 października 2016 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze strony pozwanej A. R..

(postanowienie z dnia 18.10.2016r. k. 54v).

### **Sąd ustalił co następuje:**

E. K., jako właściciel lokalu nr (...), położonego w G. przy ulicy (...), zawarł z T. R. umowę najmu lokalu mieszkalnego, której przedmiotem był wskazany lokal. Do zamieszkiwania we wskazanym lokalu została uprawniona małżonka najemcy M. R. oraz jej małoletni syn z poprzedniego związku, T. S.. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 25 sierpnia 2015 r. do dnia 31 sierpnia 2016 roku. Zgodnie z treścią umowy najemca zobowiązany był do uiszczania na rzecz właściciela czynszu w wysokości 900 zł miesięcznie oraz opłat eksploatacyjnych za wywóz nieczystości, energię elektryczną oraz zimną wodę.

( **dowód:** umowa o najem lokalu mieszkalnego z dnia 25.08.2015r. k. 3-3v; zeznania pozwanej M. R. k. 54-54v, płyta CD k. 55).

Pozwani od grudnia 2015 zalegają z opłatami czynszowymi na rzecz właściciela lokalu. Pismem z dnia 25 stycznia 2016 roku E. K. wezwał T. R. do zapłaty zaległych należności za miesiąc grudzień 2015 roku i styczeń 2016 roku. W związku z istniejącym zadłużeniem pismem z dnia 10 lutego 2016 roku powód wezwał najemcę do wydania lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) do dnia 31 marca 2016 roku.

( **dowód:** wezwanie do zapłaty z dnia 25.01.2016r. k. 4; pismo z dnia 10.02.2016r. k. 6)

W spornym lokalu aktualnie zamieszkują pozwani T. R., M. R., T. S. oraz A. R..

( **dowód:** zeznania pozwanego T. R. k. 53v, płyta CD k. 55; zeznania pozwanej M. R. k. 54-54v, płyta CD k. 55).

Pozwani T. R. i M. R. wspólnie wychowują dwójkę małoletnich dzieci: A. R. (8 miesięcy) oraz T. S. (8 lat), syna M. R. z poprzedniego związku z D. S.. Pozwani od września 2016 roku korzystają ze świadczeń Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G. w postaci zasiłków celowych na zakup żywności (200 zł miesięcznie przyznanych na okres wrzesień - grudzień 2016 rok) oraz częściowe pokrycie wydatków mieszkaniowych (jednorazowa kwota 230 zł). Małoletni T. S. i A. R. mają przyznane świadczenia wychowawcze w wysokości 500 zł miesięcznie na dziecko. Pozwani T. R. i M. R. otrzymują nadto zasiłek rodzinny w kwocie 89 zł miesięcznie na rzecz A. R. oraz 107 zł miesięcznie na rzecz T. S.. Po urodzeniu dziecka M. R. otrzymała jednorazowe świadczenie rodzicielskie w kwocie 1 000,00 zł.

Pozwany T. R. jest osobą schorowaną. Cierpi między innymi na nadciśnienie tętnicze i cukrzycę. W latach 2016-2017 był dwukrotnie hospitalizowany z powodu nasilenia dolegliwości związanych ze stanem zapalnym podudzia lewego. Posiada orzeczenie o niepełnosprawności lekkiego stopnia, skutkującej istotnym obniżeniem zdolności do wykonywania pracy. Miesięczne wydatki na zakup dla pozwanego niezbędnych leków kształtują się na poziomie 400 zł. T. R. od dnia 06 września 2016 roku jest zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku. W miarę możliwości i stanu zdrowia podejmuje się prac dorywczych w firmie sprzątająco-budowlanej, uzyskując drobne dodatkowe dochody. Za 10-godzinny dzień pracy otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 70 zł.

Pozwana M. R. nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych. Nie otrzymuje alimentów na syna z poprzedniego małżeństwa. Zdarza się, że ojciec dziecka przekazuje jej drobne kwoty na zaspokajanie potrzeb T. S.. Dodatkowo D. S. udziela synowi pomocy rzeczowej w postaci zakupu jedzenia, odzieży czy artykułów potrzebnych do szkoły.

Wykonywanie władzy rodzicielskiej M. R. nad synem jest poddane stałemu nadzorowi kuratora, który regularnie wizytuje rodzinę.

Pozwani nie posiadają innego lokalu, do którego mogliby się wyprowadzić. Pozwani, poza wyżej wskazanymi, nie mają też innych źródeł dochodów.

( **dowód:** zeznania pozwanego T. R. k. 53v-54, płyta CD k. 55; zeznania pozwanej M. R. k. 54-54v, płyta CD k. 55; orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 17.02.2015r. k. 52; postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 09.06.2010r. w sprawie o sygn. akt III R Nsm 21/10 k. 60; notatka informacyjna z dnia 07.09.2016r. k. 61; sprawozdanie z przebiegu nadzoru z dnia 05.10.2016r. k. 62-63; karta czynności nadzoru z dnia 05.10.2016r. k. 64; protokół z posiedzenia wykonawczego k. 65; pismo z MOPS z dnia 03.11.2016r. wraz z kartą świadczeń k. 68-70; decyzje MOPS z dnia 10.10.2016r. k. 79-80, k. 81; decyzje Prezydenta Miasta G. z dnia 26.09.2016r. k. 82, z dnia 01.07.2016r. k. 83; dokumentacja medyczna k. 74, 76-78v, 107, 119-123; zaświadczenie PUP z dnia 06.09.2016r. k. 84, 86; decyzja PUP z dnia 06.09.2016r. k. 85).

### **Sąd zważył co następuje:**

Powyższy stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumentację przedstawioną przez stronę powodową i pozwaną, informacje udzielone przez PUP, MOPS i (...) d/s Orzekania o Niepełnosprawności oraz dowód z przesłuchania pozwanych T. R. i M. R..

Zebrany materiał dowodowy, w ocenie Sądu, zasługuje na miano wiarygodnego – dokumenty zostały sporządzone przez właściwe podmioty w przewidzianej dla nich formie, strony ich nie kwestionowały, zaś Sąd również nie znalazł podstaw do odmowy im waloru wiarygodności. Sąd nie miał wątpliwości, że również zeznania pozwanych T. R. i M. R. w zakresie, w jakim odnosiły się do ich sytuacji osobistej i majątkowej polegały na prawdzie, bowiem w ich treści odwoływano się do okoliczności, które Sąd zdołał ustalić również na podstawie dowodów obiektywnych z dokumentów, których z kolei wiarygodność nie była w sprawie podważana. Z uwagi na brak wątpliwości co do prawdziwości zaofiarowanych Sądowi dokumentów oraz biorąc pod uwagę, iż złożone przez pozwanych zeznania znajdują odzwierciedlenie w zebranych materiałach dowodowych, Sąd dał w całości wiarę zebranemu w toku postępowania materiałowi dowodowemu, czyniąc na jego podstawie powyżej opisane ustalenia faktyczne. Podkreślić przy tym należy, że pozwani ostatecznie nie kwestionowali twierdzeń strony powodowej, a strona powodowa nie kwestionowała okoliczności wynikających z zeznań pozwanych. Nadto, 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 powoda eksmisji pozwanych z przedmiotowego lokalu.

Żądanie powoda podlegające ocenie w niniejszym postępowaniu opierało się na treści 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 powód nie byłby właścicielem nieruchomości bądź też, że pozwany przysługiwałoby skuteczne względem powoda roszczenie do rzeczy, żądanie opuszczenia i opróżnienia lokalu socjalnego przez pozwanych oraz jego wydania powodowi podlegałoby oddaleniu odpowiednio jako bezzasadne bądź przedwczesne.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy bezsporne było, że E. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ulicy (...), którego dotyczy niniejsze postępowanie. Powodowi przysługuje zatem status właściciela nieruchomości objętej powództwem windykacyjnym. Podobnie dla Sądu było

pewne, że powód nie włada swoim lokalem, albowiem zajmują go pozwani. Ustalenia wymagało zatem, czy pozwanym przysługuje tytuł prawny do dysponowania lokalem mieszkalnym skuteczny wobec właściciela rzeczy.

Sąd, analizując materiał dowodowy przedstawiony przez obie strony niniejszego postępowania nie znalazł podstaw, które wskazywałyby na istnienie po stronie pozwanych uprawnienia do zajmowania lokalu mieszkalnego stanowiącego własność E. K.. Zważyć należy, że również pozwani nie podnosili, jakoby dysponowali skutecznym względem powoda uprawnieniem do władania przedmiotowym lokalem.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że strona powodowa nie wykazała, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych.

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., dalej: u.o.p.l.) 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, iż 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.

Tymczasem, z dokumentów przedstawionych przez E. K. nie wynika, aby wzywał najemcę do zapłaty zaległych należności w dodatkowym terminie jednego miesiąca pod rygorem rozwiązania stosunku najmu. Dodatkowo, z chwilą wystosowania wezwania do zapłaty z dnia 25.01.2016r. (k. 4) najemca pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu jedynie za dwa okresy płatności. Wobec braku zachowania wymogów formalnych uznać należało, że pisemne wypowiedzenie umowy najmu (k. 6) nie mogło odnieść zamierzonego przez powoda skutku i nie było skuteczne.

Niezależnie od powyższego zauważyć trzeba, że umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w G. miała charakter terminowy i uległa rozwiązaniu z dniem 31 sierpnia 2016 roku. Oznacza to, że pozwani – zajmując przedmiotowy lokal wbrew woli właściciela po upływie terminu wskazanego w umowie – czynią to bez tytułu prawnego.

W tym miejscu zaznaczyć należy, że legitymacja bierna w sprawie przysługuje osobom, które faktycznie cudzą rzeczą władają, czyniąc tak bez podstawy prawnej. W konsekwencji do udziału w sprawie w charakterze pozwanej należało wezwać A. R., która – jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych – również zamieszkuje lokal stanowiący własność E. K..

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd doszedł do przekonania, że żądanie powoda jest usprawiedliwione i winno zasługiwać na uwzględnienie, o czym orzekł w punkcie 1 sentencji wyroku, nakazując pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w G..

Podkreślić w tym miejscu trzeba, że Sąd nie dopatrył się okoliczności uzasadniających uznanie, że zachowanie powoda w stosunku do pozwanych, polegające na domaganiu się wydania lokalu stanowiącego jego własność, nosiło znamiona działania z naruszeniem zasad współżycia społecznego.

Wobec uwzględnienia żądania powoda o nakazanie pozwanym opróżnienia i opuszczenia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, Sąd – zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 1 u.o.p.l. zobligowany był również rozstrzygnąć w przedmiocie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego.

Wyżej wskazany obowiązek Sądu wynika z faktu, że pozwanym przysługiwał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. 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 najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Status lokatora niewątpliwie przysługiwał T. R., który był stroną umowy najmu. Za lokatora w rozumieniu wskazanej ustawy uznać należy także pozostałych pozwanych, albowiem byli oni uprawnieni do korzystania z mieszkania jako domownicy najemcy, którym ten użyczył lokal. Było to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z tym prawem (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r., I CO 1/59, OSPiKA 1960, nr 2, poz. 35). W takiej sytuacji brak jest podstaw do uznania, że pozwani w osobach M. R., T. S. i A. R. zajmowali lokal bez tytułu prawnego, skoro przysługiwał im tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec właściciela lokalu. Obejmuje ich zatem ochrona przewidziana w art. 14 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l.

Przepis art. 14 ust. 3 u.o.p.l. 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 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 u.o.p.l.).

Pozwanym – pomimo tego, że należą do jednej z kategorii osób wskazanych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. – nie przysługiwało obligatoryjne prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z treścią art. 14 ust. 7 wyżej wskazanej ustawy, art. 14 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. Oznacza to, że z kręgu podmiotów wskazanych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. ustawodawca wyeliminował te osoby, które korzystają z lokali mieszkalnych należących do podmiotów prywatnych.

Niezależnie od tego, czy pozwani należeli do kręgu osób objętych dyspozycją art. 14 ust. 4 u.o.p.l., Sąd mógł skorzystać z możliwości fakultatywnego przyznania im prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 przedmiotowej ustawy. I tak, biorąc pod uwagę sytuację mieszkaniową, rodzinną i materialną pozwanych oraz sposób korzystania przez nich z lokalu, Sąd uznał, że uzasadnione jest ustalenie, iż T. R., M. R., T. S. oraz A. R. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Pozwani nie mają wysokich dochodów i korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. T. R. jest zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku. Z uwagi na stan zdrowia pozwany ma obniżoną zdolność do wykonywania pracy. Jakkolwiek podejmuje się wykonywania prac w firmie sprzętająco-budowlanej, to jego zatrudnienie ma charakter dorywczy, zaś dochody uzyskiwane z tego tytułu są nieregularne. Dodatkowo rodzina ponosi stosunkowo wysokie wydatki na leczenie pozwanego. Pozwana M. R. zajmuje się wychowywaniem dzieci, w tym kilkumiesięcznej córki. Aktualnie nie posiada zatem faktycznej możliwości podjęcia zatrudnienia. Ustalony stan faktyczny nie pozwala nadto na stwierdzenie, że pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, a w szczególności aby dysponowali możliwościami zaspokojenia we własnym zakresie swoich potrzeb mieszkaniowych, chociażby poprzez wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. W ocenie Sądu również

społeczne poczucie słuszności sprzeciwia się narażaniu rodziny z dwójką małoletnich dzieci, pozbawionej szansy na wynajem własnego lokum, na ryzyko bezdomności.

Z wyżej wskazanych powodów i na podstawie przywołanych przepisów prawa Sąd ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, o czym rozstrzygnięto w punkcie 2 wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 3 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 pozwanych, a także opisane wyżej szczególne okoliczności sprawy, Sąd w punkcie 4 wyroku odstąpił na mocy art. 102 k.p.c. od obciążania ich kosztami procesu. Sąd miał zwłaszcza na względzie niewielkie dochody pozwanych oraz dość znaczną sumę zaległości czynszowych za zajmowany lokal