

**Sygn. akt: I C 1134/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny w stosunku do pozwanego K. J.

Dnia 22 czerwca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Nowicka- Midziak
-----------------	---------------------------------

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 22 czerwca 2021 r. w G.

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko K. J., M. S.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu K. J. aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny w G. przy u. W. IV 23/35;
2. ustala, że pozwanemu K. J. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanego K. J. na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 440 zł. (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. oddala powództwo co do pozwanego M. S.;
5. kosztami wynagrodzenia kuratora obciąża powoda Gminę M. G., uznając je za uiszczone.

Sygn. akt **I C 1134/19**

## UZASADNIENIE

**(wyroku z dnia 22 czerwca 2021 roku – k. 109)**

Powódka Gmina M. G. domagała się, aby pozwani K. J. oraz M. S. opróżnili z wszystkich rzeczy, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się w budynku położonym w G. przy ul. (...) IV 23, ustalenia, że pozwanym nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, wobec treści art. 17 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwani wstąpili w stosunek najmu po zmarłym E. J.. Umowa została prawidłowo rozwiązana w dniu 28 lutego 2019 roku, ponieważ pozwani zalegali z zapłatą czynszu przekraczającą trzy pełne okresy płatności, a wezwania do zapłaty należności w terminie jednego dodatkowego miesiąca były bezskuteczne, a także z uwagi na używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową w związku z naruszaniem zasad porządku domowego. Natomiast deklaracje spłaty zadłużenia okazały się bezskuteczne. Pozwani pomimo otrzymania wezwania do wydania

lokalu nie uczynili tego. Ponadto powódka wskazała, że pozwani używali lokalu w sposób sprzeczny z umową w związku z naruszaniem zasad porządku domowego, co potwierdzają skargi innych lokatorów. Wezwania do poprawnego zachowania okazały się bezskuteczne.

Powódce nie są znane okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego w chwili wniesienia pozwu.

(pozew – k. 3-4v.)

Kurator procesowy dla nieznanego z miejsca pobytu M. S. wniosła o oddalenie powództwa i ewentualne przyznanie pozwanemu lokalu socjalnego, albowiem w przeszłości korzystał on z pomocy MOPS-u w formie zasiłku celowego z przeznaczeniem na zakup żywności, a obecnie sytuacja materialna pozwanego nie jest znana.

(odpowiedź na pozew – k. 84)

Pozwany K. J. odebrał odpis pozwu za pośrednictwem komornika, ale nie złożył odpowiedzi na pozew.

(protokół z dnia 15.06.2020r. – k. 63)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Gmina M. G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w budynku przy ul. (...) IV 23 w G., dla którego z księgi wieczystej o numerze (...) nie został wyodrębniony powyższy lokal.

(fakt bezsporny ustalony w oparciu o dane z (...))

Najemcą przedmiotowego lokalu był E. J., który zmarł dnia 03 grudnia 2016 roku.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: umową najmu z dnia 08.02.1983r. – k. 7-8, aneksem nr (...) z dnia 22.07.2009r. – k. 9, oświadczenie z dnia 24.07.2017r. – k. 15)

W dacie zgonu najemcy wspólnie zamieszkiwali z nim jego synowie K. J. oraz M. S..

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: protokołem z dnia 25.01.2017r. – k. 14)

Pismem z dnia 13 czerwca 2017 roku powódka skierowała do pozwanego K. J. wezwanie do uregulowania istniejącej zaległości w kwocie 2.566,91 zł, na co składała się należność główna w wysokości 2.536,17 zł oraz odsetki w wysokości 30,74 zł – w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania pod rygorem rozwiązania stosunku najmu.

(fakt bezsporny)

Zadłużenie przekraczała wówczas trzy pełne okresy płatności.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: danymi syntetycznymi z dnia 12.03.2019r. – k. 26)

Pismem z dnia 12 kwietnia 2018 roku powódka wyznaczyła pozwanym termin do dnia 31 lipca 2018 roku na uregulowanie zadłużenia wynoszącego łącznie 10.414,85 zł, z czego odsetki wynosiły 363,19 zł, pod rygorem rozwiązania umowy najmu. Pisma odebrane zostały przez pozwanego K. J. dnia 26 kwietnia 2018 roku.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: pismem z dnia 12.04.2018r. – k. 16 wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 17, 18)

Pismami z dnia 17 kwietnia 2018 roku pozwany K. J. wezwany został do zaprzestania: robienia uciążliwych dla innych lokatorów libacji alkoholowych, dewastacji drzwi, ścian, instalacji elektrycznej oraz innych rzeczy w częściach wspólnych budynku, zanieczyszczania pomieszczeń wspólnych i otoczenia, przypominając o konieczności przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego i wzywając do natychmiastowego zaprzestania niewłaściwego

zachowania, a pismem z dnia 30 kwietnia 2018 roku dodatkowo do zaprzestania załatwiania potrzeb fizjologicznych na klatce schodowej.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: pismami z dnia 17.04.2018r. – k. 28 oraz z dnia 30.04.2018r. – k. 29)

Pismem z dnia 30 października 2018 roku powódka skierowała do pozwanego M. S. wezwanie do uregulowania istniejącej zaległości w kwocie 14.023,21 zł, na co składała się należność główna w wysokości 13.253,63 zł oraz odsetki w wysokości 769,58 zł – w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania pod rygorem rozwiązania stosunku najmu. Wezwanie nie zostało podjęte przez pozwanego.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: pismem z dnia 30.10.2018r. – k. 19 wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 20)

Pismami z dnia 10 grudnia 2018 roku powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, informując że zostanie ona rozwiązana z dniem 28 lutego 2019 roku. Podstawą rozwiązania umowy najmu był fakt posiadania zaległości czynszowych oraz zakłócania porządku domowego. Pisma nie zostały podjęte przez pozwanych.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: pismami z dnia 10.12.2018r. – k. 22, 24 wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 23, 25)

Obecnie sporny lokal zajmuje pozwany K. J..

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: protokołem Komornika I. M. z dnia 15.06.2020r. – k. 63)

Pozwany K. J. obecnie ma 57 lat. W listopadzie 2017 roku otrzymał z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G. doraźną pomoc finansową w formie specjalnego zasiłku celowego na zaspokojenie innych potrzeb, tj. żywność, środki higieny osobistej oraz opłacenie rachunków: prąd i gaz. Pozwany ten nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych.

(fakt bezsporny: ustalony w oparciu o: pismo MOPS G. z dnia 02.01.2020r. – k. 42, pismo z PUP G. z dnia 02.03.2020r. – k. 48)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez powódkę oraz przesłanych przez wezwane do tego instytucje. W ocenie Sądy powyższe dokumenty są wystarczające do ustalenia uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, tytułu prawnego do zajmowania lokalu przez pozwanych, a także jego faktycznego zajmowania. Wobec biernej postawy pozwanego K. J. jego sytuacja majątkowa, rodzinna i zdrowotna została ustalona na podstawie dokumentów przesłanych przez wezwane do tego instytucje.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenia ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich. Osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła, np. może ono wynikać ze stosunku umownego pomiędzy stronami.

Podkreślić należy, że kwestią bezsporną były uprawnienia właścicielskie powódki do spornego lokalu, okoliczności, iż zmarły E. J. był najemcą tego lokalu, a po jego śmierci w stosunek najmu przedmiotowego lokalu z mocy prawa na podstawie art. 691 § 1 k.c. wstąpili pozwani.

Kurator pozwanego M. S. oraz pozwany K. J. nie kwestionowali, iż przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana, jak również, że pozwani posiadali wówczas znaczne zaległości w zapłacie czynszu – przekraczające

trzy pełne okresy płatności, a także że otrzymali wezwanie do zapłaty tegoż zadłużenia wraz z uprzedzeniem o możliwości wypowiedzenia stosunku najmu i wskazaniem terminu miesięcznego na zapłatę zaległości czynszowych.

Jak stanowi art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia.

Należy zauważyć, że powyższy przepis ma zastosowanie do sytuacji prawnej pozwanych, ponieważ zajmowali sporny lokal na podstawie umowy najmu i byli z tego tytułu zobowiązani do opłacania czynszu. Zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, m.in. 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.

Sąd zważył, iż wszystkie przesłanki, o jakich mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zostały spełnione. Przede wszystkim powódka pismami z dnia 10 grudnia 2018 roku wypowiedziała pozwanym umowę najmu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2019 roku, po uprzednim wezwaniu do zapłaty zadłużenia z określeniem im dodatkowego miesięcznego terminu na uiszczenie należności. Ze wskazanym dniem ustał stosunek najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powódką a pozwanymi.

Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwani posiadali zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości znacznie przekraczającej trzy pełne okresy płatności – zaległość na dzień 30 października 2018 roku bez odsetek wynosiła 13.253,63 zł (vide: wezwanie z dnia 30 października 2018 roku – k. 19).

Sąd zważył, iż nie sposób uznać by żądanie zgłoszone przez powódkę stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orz. SN z 22.11.1994r. II CRN 127/94 LEX nr 82293; wyrok SN z 27.01.1999r. II CKN 151/98, OSNC 1999/7-8/134, wyrok SN z 22.03.2000r. I CKN 440/98, LEX nr 521753). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził, że zasady współżycia społecznego chronią wprawdzie przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić. W szczególności przy żądaniu eksmisji mogą one jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności (wyrok SN z dnia 25 maja 1973 roku III CRN 86/73, OSNC 1974/12/204).

Niezależnie od powyższego powódka podstawę wypowiedzenia umowy najmu upatrywała w treści art. 11 ust. 2 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), który stanowi, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

W pierwszej kolejności należało zauważyć, że wezwania do zaprzestania naruszeń z dnia 17 kwietnia 2018 roku oraz z dnia 20 kwietnia 2018 roku kierowane były wyłącznie do pozwanego K. J.. O ile wypowiedzenie umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 1 powołanej ustawy może nastąpić, jeżeli naruszeń dopuszcza się domownik, o tyle winno zostać poprzedzone pisemnym upomnieniem. Dlatego wypowiedzenie umowy najmu na tej podstawie pozwanemu M. S. nie mogło zostać uznane za skuteczne. Co się zaś tyczy pozwanego K. J. Sąd stosownie do treści art. 339 § 2 k.p.c.

przyjął za prawdziwe twierdzenia powódki dotyczące naruszania przez pozwanego porządku domowego w sposób wymieniony w wezwaniach do ich zaprzestania.

Sąd zważył także, iż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia najmu socjalnego lokalu wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 ww. ustawy obowiązek przyznania takiego lokalu istnieje w przypadku: 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.

Mając na względzie fakt, że aktualna sytuacja materialna, rodzinna i zdrowotna pozwanego K. J. nie jest Sądowi znana, ponieważ pozwany nie zajął stanowiska w sprawie i mimo wezwania Sądu nie przedstawił swojej sytuacji, Sąd nie znalazł podstaw do ustalenia dla niego uprawnienia do lokalu socjalnego. Ostatnie przedstawione przez powoda dane odnośnie zatrudnienia pozwanego pochodzą z 2017r, a ostatnia przyzna pozwanemu pomoc z MOPS datuje się na listopad 2017r k. 42 akt. Pozwany nie był zarejestrowany jako osoba bezrobotna k. 48 akt.

Z powyższych przyczyn Sąd uznał, iż pozwanemu K. J. nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą i uwzględnił żądanie pozwu w całości co do tego pozwanego na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Natomiast na podstawie art. 17 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego orzeczono jak w punkcie 2. wyroku.

O kosztach procesu w stosunku do pozwanego K. J. Sąd orzekł w punkcie 3. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) zasądając od przegrywającego proces w całości całość poniesionych przez powódkę kosztów procesu w stosunku do niego, na co składała się opłata sądowa od pozwu (200,00 zł) oraz wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w stawce minimalnej (240,00 zł).

Na podstawie art. 222§1 kc a contrario w punkcie 4. wyroku oddalono powództwo co do pozwanego M. S. wobec ustalenia, że nie zamieszkuje on w przedmiotowym lokalu, co jednoznacznie wynika z ustaleń Komornika poczynionych przy próbie doręczenia pozwu, a także z ustaleń kuratora ustanowionego dla tego pozwanego, któremu nie udało się ustalić aktualnego miejsca pobytu pozwanego.

Natomiast o kosztach procesu w stosunku do pozwanego M. S. orzeczono w punkcie 5. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c., uznając że stanowiły one koszt wynagrodzenia kuratora, który powódka uiściła, a wobec wyniku sprawy co do tego pozwanego, obciążają one powódkę.