

**Sygn. akt I C 85/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2016 r.

**Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Agnieszka Leszkiewicz**

Protokolant: S. N.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 maja 2016 r. w S. sprawy

z powództwa **Miasta S.**

przeciwko **J. S.**

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanej J. S., aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi Miastu S. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w S.;

II. orzeka, iż pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta S.;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt I wyroku do czasu złożenia pozwanej przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania.

Sygn. akt I C 85/14

## UZASADNIENIE

Powód Miasto S. w dniu 17.01.2014 r. wniósł pozew przeciwko J. S., M. S. i D. S. o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S.. Powód podniósł, iż pozwana J. S. zajmuje powyższy lokal bez tytułu prawnego, na skutek wypowiedzenia umowy najmu, natomiast pozostałe pozwane nigdy nie posiadały tytułu prawnego do tego lokalu.

Pismem z dnia 20.11.2015 r. powód cofnął powództwo co do pozwanych D. S. i M. S. wraz ze zrzeczeniem się roszczenia (k. 105).

Postanowieniem z dnia 7.03.2016 r. Sąd umorzył postępowanie co do M. S. i D. S., oraz w zakresie wniosku powoda o ustanowienie kuratora dla doręczeń dla tych pozwanych oraz podjął zawieszono (postanowieniem z dnia 4.11.2014 r.) postępowanie w sprawie (k. 109-110).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana J. S. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul (...) w S. z powodem w dniu 3.03.2011 r.

dokumenty w aktach lokalowych

W lokalu przy ul. (...) w S. zamieszkuje J. S.. Pozwane D. S. i M. S. nigdy tam nie zamieszkiwały, były jedynie tam zameldowane.

dowód: k. 10, 45- inf. z UM

Pozwana J. S. występowała do Gminy M. S. o wyrażenie zgody na bezpłatne używanie na czas nieoznaczony przedmiotowego lokalu przez D. S. i M. S.. Powód nie wyrażał na to zgody.

bezsporne oraz k. 9 - pismo z 7.04.2011 r. i w aktach lokalowych

Pozwana J. S. posiada znaczne zadłużenie z tytułu opłat czynszowych oraz z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez umowy. Pozwana J. S. deklaruje obecnie chęć spłaty zadłużenia, podejmując dodatkową pracę - opiekę na osobą starszą.

dowód: k. 60-61 - kartoteka finansowa, k. 127-128 - zeznania pozwanej J. S. (00:01:26-00:03:45 w zw. 00:08:44-00:10:00, 00:10:00-00:14:24) - zeznania pozwanej J. S.)

W dniu 23.01.2012 r. nastąpiło wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego J. S. z uwagi na zaległość w opłatach czynszowych za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Wypowiedzenie to J. S. odebrała w dniu 30.01.2012 r. z dniem 29.02.2012 r. Między powodem a J. S. wygasła umowa najmu.

dowód: k. 7 - wypowiedzenie oraz w aktach lokalowych, bezsporne, k. 8 - zpo

J. S. i M. S. nie korzystały z pomocy socjalnej, przebywały na terenie Niemiec, nie są osobami bezrobotnymi, nie są osobami niepełnosprawnymi. Pozwane te nie wykazują dochodów w Polsce.

dowód: k. 30 - pismo z (...) z 18.03.2014 r., k. 32-33 - zaświadczenie z PUP, k. 44 - zaświadczenie z (...) ds. orzekania o niepełnosprawności, k. 62 - pismo z 13.05.2014 r.

J. S. również nie korzystała z pomocy socjalnej, nie jest osobą bezrobotną, nie jest osobą niepełnosprawną. J. S. jest emerytką i pobiera emeryturę rzędu brutto 2.635,40 zł., netto 1.540 zł. oraz posiada dodatkowe źródło utrzymania z tytułu opieki nad starszą osobą (400 zł.). Pozwana J. S. pomagała finansowo zmarłemu bratu (przed jego śmiercią), a obecnie bratowej, dopłacając część należności za jej pobyt w domu seniora.

dowód: k. 30 - pismo z 18.03.2016 r., k. 31 - zaświadczenie z PUP, k. 44 - zaświadczenie z (...) ds. orzekania o niepełnosprawności, k. 63 - pismo z 8.05.2014r. ,k. 127-128 - zeznania pozwanej J. S. (00:01:26-00:03:45 w zw. 00:08:44-00:10:00, 00:10:00-00:14:24) - zeznania pozwanej J. S.)

Powód posiada lokale socjalne, co do których zasady przyznawania określone są uchwałą nr XX/294/12 RM w S. z 28.03.2012 r.

dowód: k. 35-43 - uchwała

Sąd zważył.

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Należy zauważyć, iż strony: powoda i pozwaną J. S. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...),

Z uwagi na niepłacenie przez pozwaną opłat czynszowych, wypowiedzeniem dnia 23.01.2012 r. doszło do rozwiązania przedmiotowej umowy. Rozwiązanie umowy poprzedzone było wezwaniem do zapłaty zaległości, przekraczających należność za trzy miesiące z tytułu opłat za czynsz i media. wypowiedzenie było skuteczne i nie kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Zatem pozwana J. S. zamieszkuje w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego. Pozostałe pozwane, co do których skutecznie cofnięto pozew, nie zamieszkiwały nigdy w przedmiotowym lokalu, będąc tam jedynie zameldowane.

Powodowi, jako właścicielowi przedmiotowego lokalu, przysługiwało zatem roszczenie z art. 222 § 1 kc. o wydanie tego lokalu.

W tej sytuacji należało orzec jak w pkt I wyroku i nakazać pozwanej J. S., by opróżniła, opuściła i wydała powodowi przedmiotowy lokal mieszkalny.

Z uwagi na charakter niniejszej sprawy, zastosowanie znajduje tu ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Na podstawie art. 14 ust. 1 przedmiotowej ustawy, sąd orzeka w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu (bądź jego braku) do lokalu socjalnego wobec osób, które są zobowiązane do opróżnienia lokalu, z tym że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego co do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ww. ustawy, między innymi co do emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej.

Pozwana jest emerytką i otrzymuje emeryturę w wysokości netto ponad 1500 zł., ponadto podjęła pracę dorywczą w postaci opieki nad starszą osobą z wynagrodzeniem 400 zł. miesięcznie. W ocenie Sądu zeznania pozwanej są miarodajne i prawdziwe. Co prawda wg rachunku matematycznego pozwana J. S. nie spełnia kryteriów do otrzymania lokalu socjalnego w świetle uchwały powoda w zakresie przyznawania lokali mieszkalnych w tym socjalnych (prowadzi jednoosobowe gospodarstwo), jednakże dochody pozwanej nie są na tyle wysokie, by mogła zapewnić sobie inny lokal na tzw. wolnym rynku. Należy zauważyć, iż pozwana podjęła dodatkową pracę (mimo, iż sama jest w wieku 69 lat) po to, by spłacić zadłużenie wobec powoda i uiszczać bieżące opłaty. Zatem z tego względu, z uwagi na przeznaczenie tych dodatkowych środków finansowych (na zadłużenie) brak jest możliwości pozwanej do zapewnienia sobie innego lokum.

Zatem, w ocenie Sądu zastosowanie w niniejszej sprawie znajduje przepis art. 5 kc., gdyż orzeczenie braku uprawnienia do lokalu socjalnego pozwanej - emerytki, w wieku 69 lat, samotnej - byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Z tych też względów Sąd orzekł jak w pkt II wyroku, a w konsekwencji, w oparciu o przepis art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) - wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu zaproponowania pozwanej J. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt II i III wyroku).

Z uwagi na trudną sytuację majątkową, materialną i życiową pozwanej w ocenie Sądu w sprawie znalazły zastosowanie przesłanki z art. 102 kpc. do nieobciążania pozwanej kosztami postępowania (pkt IV wyroku).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak sentencji.