

Sygn. akt I C 1682/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Barbara Nowicka

Protokolant: st.sekr.sąd. E. B.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 06 maja 2016 r. w S. sprawy

z powództwa Miasta S.

przeciwko **M. D., B. D. i J. D.**

o eksmisję

- I. nakazuje pozwanym B. D. i J. D., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Miastu S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...);
- II. oddala powództwo w stosunku do pozwanej M. D.;
- III. orzeka, że pozwanym B. D. i J. D. przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;
- IV. nakazuje wstrzymanie wykonania punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanym B. D. i J. D. przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- V. nie obciąża pozwanych B. D. i J. D. kosztami procesu.

Sygn. akt I C 1682/15

UZASADNIENIE

Powód Miasto S. wniósł o nakazanie **pozwany** **M. D., B. D. i J. D.**, aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny położony w S., przy ul. (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Na uzasadnienie powód argumentował, iż pismami z dnia 04.11.2011r. wypowiedział pozwanym B. i J. D. umowę najmu lokalu mieszkalnego. Pozwani od dnia 02.01.2012r. zajmują lokal stanowiący własność powoda bez tytułu prawnego.

Pozwani B. D., J. D. i M. D. żądali oddalenia powództwa.

Zarzucili, iż pozwana M. D. od trzech lat zamieszkuje wraz z narzeczonym i dzieckiem w innym lokalu, położonym w S. przy ul. (...). W mieszkaniu przy ul. (...) w S. zamieszkują jedynie małżonkowie B. i J. D.. Pozwani twierdzili, że w przypadku orzeczenia eksmisji nie będą mieli dokąd pójść. Nie kwestionując okoliczności wypowiedzenia umowy o najem spornego lokalu, pozwani powoływali się na trudną sytuację życiową, zdrowotną i materialną, deklarując, że w miarę możliwości będą spłacać zadłużenie z tytułu czynszu. Pozwani wnieśli o nie obciążanie ich kosztami procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27.02.1997r. pomiędzy Gminą M. S. a J. D. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, położonego w S., przy ul. (...), na czas nieoznaczony. Do zamieszkiwania w powyższym lokalu wraz z najemcą uprawnione były żona B. D. oraz córki A. i M. D.. **(bezsporne), nadto:**

dowód: umowa najmu z dnia 27.02.1997r. w aktach lokalowych.

W piśmie z dnia 03.02.2011r. najemca został wezwany do uregulowania zadłużenia z tytułu opłat w wysokości 3.707,61 zł w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania wezwania Pismami z dnia 04.11.2011r., Miasto S. wypowiedziało B. i J. małżonkom D. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S., przy ul. (...), za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia, który kończy się z upływem dnia 31.12.2011r. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, w łącznej wysokości 4.406,11 zł, pomimo wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległości i uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego.

dowód: pismo z dnia 04.11.2011r. w aktach lokalowych.

Aktualnie w lokalu położonym w S., przy ul. (...) zamieszkują małżonkowie J. i B. D.. Ich córka M. D. wyprowadziła się 3 lata temu i zamieszkuje wraz z narzeczonym i dwuletnią córką w lokalu przy ul. (...) w S..

J. D. od miesiąca lutego 2013r. do 18.04.2016r. przebywał w Zakładzie Karnym w W., gdzie odbywał karę pozbawienia wolności. Z dniem 27.04.2016r. został uznany przez Powiatowy Urząd Pracy w S. za osobę bezrobotną bez prawa do zasiłku. Decyzjami (...) w S. z dnia 29.04.2016r. przyznano pozwanemu zasiłek okresowy z powodu bezrobocia w wysokości 317,- zł miesięcznie z przeznaczeniem na środki czystości i dofinansowanie do opłat oraz świadczenie pieniężne na zakup posiłku w ramach programu pomocy państwa w zakresie dożywiania w miesiącu maju 2016r., w kwocie 100,- zł jednorazowo. Ustalono ubóstwo, bezrobocie, długotrwałą chorobę oraz trudności w przystosowaniu do życia po zwolnieniu z zakładu karnego.

B. D. od dnia 12.08.2015r. zarejestrowana jest w Powiatowym Urzędzie Pracy w S. jako bezrobotna. Korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. pobierając świadczenia na zakup posiłków, zasiłków okresowych z powodu niepełnosprawności oraz okresowych z powodu bezrobocia. **(bezsporne), nadto:**

dowód: pismo (...) z 27.10.2015r. /k. 18 akt/, zaświadczenia PUP w S. /k.19-21 akt/, decyzja PUP z 27.04.2016r. /k. 48 akt/, decyzje (...) w S. z 29.04.2016r. /k. 49-50 akt/.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do pozwanych J. i B. D..

Mając na uwadze twierdzenia pozwanych, których nie kwestionowała strona powodowa, iż pozwana M. D. wyprowadziła się z mieszkania przy ul. (...) ok. 3 lat temu i zamieszkuje obecnie wraz z własną rodziną w lokalu przy ul. (...) w S., Sąd uznał okoliczność tę za przyznaną (art. 230 kpc) i powództwo wobec M. D. oddalił, uznając, iż zachodzi brak legitymacji materialnej biernej w stosunku do tej pozwanej, o czym orzeczono jak w pkt II wyroku.

Następnie Sąd zważył, iż nie było w niniejszej sprawie spornym, ani wątpliwym, iż na skutek wypowiedzenia umowy najmu, łączącej małżonków B. i J. D. z Gminą M. S., najem spornego lokalu wygasł, wskutek czego zaktualizowało się roszczenie powódki o zwrot przedmiotu najmu. Zgodnie bowiem z treścią art. 675 § 1 kc po zakończeniu stosunku najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

Pozwani nie kwestionowali przy tym braku tytułu prawnego do lokalu, przyznając, że umowa została wypowiedziana, zaś przyczyną wypowiedzenia była zaległość w zapłacie czynszu, która na dzień wyrokowania w niniejszej sprawie wynosiła ok. 10.000,- zł. Żądając oddalenia powództwa pozwani powoływali się jednak na ciężką sytuację życiową,

zdrowotną i materialną, deklarując chęć spłaty zadłużenia w miarę posiadanych możliwości oraz wskazując na to, iż nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Oceniając podniesione przez pozwanych zarzuty Sąd zważył, że interes pozwanych w tym zakresie zabezpieczony jest w sposób brany przez Sąd pod uwagę z urzędu w sprawach o eksmisję, tj. przy ustalaniu prawa do lokalu socjalnego. Stosownie do treści art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.05.31.266z późn. zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie zaś z art. 14 ust. 4 pkt 5 tej ustawy, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec m.in. osoby posiadającej status bezrobotnego.

Okoliczność, iż pozwani w chwili wyrokowania są zarejestrowani w PUP w S. jako osoby bezrobotne prowadziła do konieczności przyjęcia, że przysługuje im ustalone w wyroku prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Oznacza to, że ochrona pozwanych przed bezdomnością zostanie zrealizowana poprzez przyznanie im prawa do innego lokalu oraz wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając na uwadze wszystkie te argumenty, Sąd orzekł jak w pkt I, III i IV wyroku, na podstawie art. 675 §§ 1 kc w zw. z art. 14 ust. 1, 4 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc.

Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiskiem, urzeczywistniający zasadę słuszności art. 102 kpc stanowi wyjątek od zasady odpowiedzialności za wynik sporu, a zatem nie podlega wykładni rozszerzającej i związany jest z obowiązkiem strony podania okoliczności zezwalających na przyjęcie, że zachodzi „szczególnie uzasadniony wypadek” (vide: postanowienie SN z 11.03.2011r. II CZ 104/2010. LexPolonica nr 3878399).

Nieobciążenie strony przegrywającej proces obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania przeciwnikowi z uwagi na jej sytuację majątkową może mieć miejsce jedynie wówczas, gdy znajduje się ona w wyjątkowo ciężkiej sytuacji majątkowej, a wytaczając powództwo była subiektywnie przeświadczona o słuszności dochodzonego roszczenia (postanowienie SN z 3.02.2011r., I Cz 171/2010, Lex Polonica nr 3874865).

Oceniając czy w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek o jakim mowa w art. 102 kpc Sąd wziął pod uwagę wyjątkowo trudną sytuację życiową, majątkową i zdrowotną pozwanych. Zarówno B. D., jak i J. D. są osobami bezrobotnymi, utrzymującymi się z zasiłków wypłacanych przez (...) w S.. Przyznane zasiłki wskazują cel dożywiania, zakupu środków czystości. Pozwana jest osobą niepełnosprawną, zaś u pozwanego ustalono m.in. długotrwałą lub ciężką chorobę oraz trudności w przystosowaniu do życia po zwolnieniu z zakładu karnego. Ustalenia te doprowadziły Sąd do powzięcia przeświadczenia, iż pozwani są osobami ubogimi, o ograniczonych – z uwagi na stan zdrowia - możliwościach zarobkowych. W tej sytuacji orzeczono jak w pkt V wyroku.