

Sygn. akt I C 1734/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Katarzyna Karpińska

Protokolant st. sekr. sądowy Kamila Salamońska

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2018 r. w Toruniu

na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy M. T. – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T.

przeciwko M. J. (1), E. J. oraz małoletniej M. J. (2) reprezentowanej przez matkę E. J.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. J. (1), E. J. oraz małoletniej M. J. (2), reprezentowanej przez matkę E. J., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Gminie M. T. – Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w T. pomieszczenie tymczasowe położone w T. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

**Sygn. akt I C 1734/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 listopada 2017 roku Gmina M. T. wystąpiła przeciwko M. J. (1), E. J. oraz małoletniej M. J. (2) o nakazanie pozwanym opróżnienie zajmowanego bez tytułu prawnego pomieszczenia tymczasowego położonego w T. przy ul. (...)

i wydanie go powodce. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że najemcą pomieszczenia tymczasowego położonego w T. przy ul. (...) w T. byli M. J. (1) i E. J.. Umowa najmu zawarta została w dniu 17 maja 2013 r. na czas określony do dnia 17 listopada 2013 r. Powódka wyjaśniła, że pozwana E. J. zwróciła się z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu na zajmowane pomieszczenie tymczasowe, lecz nie było to możliwe z uwagi na przekraczanie przez rodzinę kryterium dochodowego warunkującego zawarcie umowy. Pismem z dnia 24 sierpnia 2017 roku powód wezwał pozwanych do wydania pomieszczenia tymczasowego, jednak pozwani nie opuścili dobrowolnie zajmowanego lokalu.

W odpowiedzi na pozew E. J. występująca w imieniu własnym oraz małoletniej córki M. J. (2) oświadczyła, że nie opuściła pomieszczenia tymczasowego, ponieważ nie miałyby gdzie zamieszkać wspólnie z niepełnosprawnym

dzieckiem. Ponadto, pozwana wyjaśniła, że podjęła próbę polubownego rozwiązania sporu w zakresie spłaty zadłużenia z wynajmującym. W toku rozprawy pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Pozwany M. J. (1) w odpowiedzi na pozew wyjaśnił, że jest osobą niepełnosprawną, nie pracuje, przebył trzy udary, natomiast córka pomaga mu w codziennych czynnościach i utrzymaniu.

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

W dniu 17 maja 2013 roku pomiędzy Gminą M. T. a M. J. (1) i E. J. została zawarta umowa najmu pomieszczenia tymczasowego nr 5 położonego w T. przy ul. (...). Strony ustaliły, że czynsz oraz pozostałe opłaty związane z eksploatacją pomieszczenia tymczasowego najemcy będą uiszczać na rzecz wynajmującego w miesięcznych ratach w wysokości 72,71 złotych. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 17 listopada 2013 r.

Dowód:

- umowa najmu k. 5-5v;

Obowiązujące na terenie Gminy M. T. kryteria dochodowe, umożliwiające przedłużenie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego w roku 2013 wynosiły odpowiednio: 85% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym oraz 65% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Przeprowadzona przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. analiza wysokości uzyskanych dochodów w okresie 12 miesięcy tj. od 1 października 2012 r. do 30 września 2013 roku wykazała, że E. i M. J. (1) przekroczyli obowiązujące na terenie Gminy M. T. kryteria dochodowe uprawniające do przedłużenia umowy najmu na zajmowane pomieszczenie tymczasowe. Na podstawie dołączonych dokumentów ustalono, iż uzyskiwany przez najemców średni miesięczny dochód wyniósł we wskazanym wyżej okresie 547,63 zł. W związku z powyższym obowiązujące kryterium dochodowe, umożliwiające przedłużenie umowy najmu na zajmowane pomieszczenie tymczasowe w wysokości 65% najniższej emerytury zostało przekroczone o kwotę 7,38 zł na osobę miesięcznie.

Dowód:

- pismo ZGM w T. z dnia 20 listopada 2013 r. – k. 6;

Wobec upływu okresu najmu Zakład (...) w T. pismem z dnia 24 sierpnia 2017 roku wezwał E. i M. J. (1) do opróżnienia i opuszczenia wraz z domownikami do dnia 12 października 2017 roku zajmowanego bez tytułu prawnego pomieszczenia tymczasowego nr 5 położonego w budynku przy ul. (...) w T.. Termin przekazania lokalu wyznaczono na dzień 13 października 2017 roku o godz. 11.00.

Dowód:

- pismo z dnia 24 sierpnia 2017 roku wraz z dowodem doręczenia E. J. – k. 7;

W dniu 1 września 2017 roku E. J. złożyła oświadczenie w sprawie spłaty zadłużenia w ratach. Wskazała w nim, że na dzień

31 sierpnia 2017 roku zalega wobec wynajmującego z uiszczeniem kwoty 2.577,26 złotych. Jednocześnie wniosła i zobowiązała się do spłaty powyższego zadłużenia w miesięcznych ratach nie mniejszych niż 100 złotych.

Dowód:

- oświadczenie z dnia 1 września 2017 r. w sprawie spłaty zadłużenia w ratach – k. 30-30v;

M. J. (1) ma 61 lat. Jest osobą schorowaną, cierpi na niedowład połowiczny prawostronny, dyzartrię w stopniu średnim, miażdżycę uogólnioną z zajęciem naczyń domózgowych, nadciśnienie tętnicze oraz nikotynizm. M. J. (1) korzysta z pomocy środowiskowej oferowanej przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w T.. W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 21 grudnia 2017 r. otrzymał świadczenia w postaci: zasiłku celowego na pokrycie części lub całości

kosztów leków i leczenia, świadczenia pieniężnego a zakup artykułów żywnościowych, zasiłku okresowego z powodu długotrwałej choroby, zasiłku celowego na zakup opału, zasiłku okresowego z powodu niepełnosprawności oraz zasiłku okresowego z powodu bezrobocia.

Dowód:

- dokumentacja medyczna – k. 20-23;
- pismo z (...) w T. z dnia 21 grudnia 2017 r. – k. 47-47v;
- przesłuchanie E. J. – 00:05:27-00:08:13, k. 90;

M. J. (1) figuruje w ewidencji Powiatowego Urzędu Pracy dla Miasta T. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku od dnia 11 kwietnia 2016 roku. E. J. nie figuruje w ewidencji ww. (...).

Dowód:

- pismo Powiatowego Urzędu Pracy dla Miasta T. z dnia 29 grudnia 2017 r. – k. 49;

M. J. (1) nie pobiera zasiłku, ani renty i emerytury z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Dowód:

- pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w G. – k. 52;

E. J. otrzymywała w okresie od 27 grudnia 2013 roku do 30 czerwca 2014 roku rentę z tytułu niezdolności do pracy w wysokości 632,49 złotych.

Dowód:

- decyzja o przyznaniu renty z dnia 7 lutego 2014 r. – k. 63-65;

E. J. jest matką małoletniej M. J. (2), którą urodziła przedwcześnie w ciąży bliźniaczej. M. J. (2) jest niepełnosprawna. E. J. uzyskuje następujące dochody: zasiłek pielęgnacyjny 1400 złotych, zasiłek 150 złotych, alimenty 300 złotych oraz świadczenie wychowawcze 500 złotych.

Dowód:

- dokumentacja medyczna – k. 25-29;
- przesłuchanie E. J. – 00:05:16-00:09:18, k. 90;

### **Sąd Rejonowy zważył co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w toku postępowania oraz przesłuchania pozwanej E. J.. Treść ujawnionych dokumentów nie wzbudziła żadnych wątpliwości Sądu, ponadto nie była kwestionowana przez strony.

Zgodnie z art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Pozwani utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Umowa najmu wygasła z dniem 17 listopada 2013 roku. W związku z powyższym zaktualizowało się roszczenie powódki o zwrot przedmiotu najmu. Pozwani nie wykazali, aby dysponowali skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania lokalem.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, a także fakt dalszego zajmowania pomieszczenia tymczasowego przez pozwanych Sąd na podstawie art. 222 § 1 kc orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego, o czym orzeczono w punkcie II wyroku. Rozstrzygnięcie to uzasadnione jest szczególną sytuacją materialną i rodzinną pozwanych. M. J. (1) jest osobą niepełnosprawną i bezrobotną, przebył trzy udary pnia mózgu, utrzymuje się z pomocy socjalnej oraz korzysta ze wsparcia córki. Jest osobą całkowicie niezdolną do pracy i samodzielnej egzystencji.

E. J. jest matką samotnie wychowującą niepełnosprawną dwuletnią córkę M. J. (2). Dziewczynka wymaga ciągłej opieki, korzysta z pomocy medycznej w poradni neurologicznej, genetycznej i kardiologicznej. Na dochód E. J. składają się świadczenia w postaci zasiłku pielęgnacyjnego przyznanego na córkę, alimenty oraz świadczenia wychowawczego.

Nadmienić jednocześnie należy, że jedynym powodem odmowy przedłużenia z pozwanymi umowy najmu pomieszczenia tymczasowego na kolejny okres było przekroczenie przez M. i E. J. stosowanego przez Gminę progu dochodowego o kwotę 7,38 złotych.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), do zadań gminy należy bowiem, w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnianie lokali socjalnych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Jeden z takich wypadków uregulowany został w art. 24 cyt. ustawy.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 czerwca 2003 r. sygn. III CZP 41/03 stwierdził, że ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przewiduje dwie odrębne podstawy orzekania przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. W stosunku do osób, które były lokatorami podstawą taką stanowi art. 14 ust. 3, natomiast w stosunku do osób samowolnie zajmujących lokal, podstawą tą jest art. 24. Z przepisu tego wynika, że przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego jest możliwe, jeżeli w świetle zasad współżycia społecznego byłoby to szczególnie usprawiedliwione. Jednocześnie Sąd Najwyższy w cytowanym judykacie wyjaśnił, że przepis art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi podstawę orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez osobę samowolnie zajmującą lokal, wobec której sąd nakazał jego opróżnienie.

Skoro, zatem przepis art. 24 cyt. ustawy, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może stanowić podstawę do przyznania lokalu socjalnego osobie, która nie dysponowała nawet jakimkolwiek tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, to a fortiori uzasadnione jest przyznanie na tej samej podstawie prawa do lokalu socjalnego osobie, która tytułem prawnym do lokalu (pomieszczenia tymczasowego) dysponowała, ale je utraciła na skutek wygaśnięcia stosunku najmu. Pozwani posiadali względem powoda uprawnienie do korzystania z pomieszczenia tymczasowego, jednak na skutek upływu okresu, na jaki umowa najmu została zawarta i odmowy przedłużenia umowy na kolejny okres przez powoda, uprawnienie pozwanych wygasło.

Następstwem powyższego rozstrzygnięcia jest obligatoryjne wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 kc, uznając, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek przemawiający za nieobciążaniem pozwanych kosztami procesu. Rozstrzygnięcie to determinuje nie tylko trudna sytuacja materialna i rodzinna pozwanych, ale również dolegliwości wyroku eksmisyjnego, który oznacza, że pozwani będą musieli opuścić dotychczasowe pomieszczenie.