

Sygn. I C 1339/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Smulewicz Protokolant: Paweł Ramotowski

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2017 roku oraz 9 października 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko B. M.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanej B. M. opróżnienie z rzeczy i opuszczenie lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w W. oraz wydanie go powodowi(...)
2. orzeka, że pozwanej B. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1 wyroku w stosunku do pozwanej B. M. do czasu złożenia przez powoda (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. odstępuje od obciążenia pozwanej kosztami postępowania.

Sygn. akt I C 1339/17

## UZASADNIENIE

(...) W., reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika, wystąpiło z pozwem przeciwko B. M. wnosząc o nakazanie pozwanej wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. oraz opuszczenie go wraz ze wszystkimi osobami wspólnie z nimi zamieszkującymi i opróżnienie ze wszystkich rzeczy ruchomych znajdujących się w lokalu. Powód wniósł również o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powoda wskazał, że umowa najmu, w którą pozwana wstąpiła w miejsce zmarłego najemcy, z dniem 1 czerwca 2009 roku, została jej wypowiedziana ze względu na występujące zadłużenie w opłacie czynszu za lokal oraz opłat eksploatacyjnych. Wobec powyższego w ocenie strony powodowej pozwana zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. (pozew, k. 3 – 4)

Na rozprawie w dniu 6 września 2017 roku pozwana B. M., zajmując stanowisko w sprawie i odnosząc się do pozwu, wniosła o jego oddalenie. Pozwana przyznała, że posiada zaległość w opłatach czynszowych i eksploatacyjnych ok. 2000 złotych. Utrzymuje się z renty w wysokości 1500 zł, z czego ok. 500 zł pobiera komornik.

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie ustalił następujący stan faktyczny.**

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W. jest (...). Lokal ten wchodzi w skład jego zasobu mieszkaniowego. (bezsporne)

W związku ze śmiercią najemcy K. C. oraz wstąpieniem z dniem 1 czerwca 2009 roku, B. M. w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy – Zakład (...) w D. Ś. (...) zawarł w dniu 30 listopada 2009 roku, z B. M. aneks do umowy najmu ww. lokalu, potwierdzający wejście w miejsce zmarłej, nowej najemczynie. (dowód: aneks, k. 7 – 8).

Od chwili wstąpienia w stosunek najmu przez B. M. do chwili orzekania, jako osoby zamieszkujące w nim były zgłaszane osoby: T. M. – mąż, Ł. M. – syn oraz A. M. – córka, które to osoby krótkotrwale zamieszkiwały wraz z B. M.. Według oświadczenia B. M. z dnia 10 grudnia 2012 r, od tego czasu do chwili orzekania B. M. zamieszkiwała sama w lokalu nr (...) przy ul. (...).

Pozwana nie regulowała należności z tytułu zajmowania przedmiotowego lokalu. Na dzień 31 sierpnia 2016 r. wyniosło 951, 92 zł. Wówczas B. M. została wezwana do uregulowania zaległości w terminie miesiąca. Wskazano jednocześnie, iż w przypadku nieuregulowania zaległości we wskazanym terminie umowa najmu zostanie wypowiedziana. Wypowiedzenia dokonano następnie pismem z dnia 16 listopada 2016 roku, zadłużenie wówczas obejmowało cztery pełne okresy płatności i na dzień 31 października 2016 r. wynosiło 1304, 30 złotych. M. wezwało najemczynię do wydania lokalu po upływie terminu wypowiedzenia. Przedmiotowe wypowiedzenie zostało skutecznie doręczone pozwanej w dniu 2 grudnia 2016 r. (dowód: kartoteka konta lokalu k. 14 - 20, wezwanie do zapłaty, k. 9, wypowiedzenie umowy najmu k. 12, potwierdzenia odbioru k. 11, k. 13 ).

Pozwana przesłuchana na rozprawie zeznała, iż wie o zadłużeniu ciążyącym na lokalu oraz że mieszka sama z piątka zwierząt. Podała, że od sierpnia br. pracuje w firmie sprzątającej, natomiast dotychczas nigdy nie pracowała. Ze względu na orzeczony stopień niepełnosprawności ma przyznaną rentę, którą otrzymuje w wysokości 1500 zł, z czego ok. 500 zł zajmuje komornik. Ma ograniczone prawa do dzieci. Leczy się neurologicznie i psychiatrycznie, od dzieciństwa z powodu padaczki i zaburzeń emocjonalnych, choć od 2015 roku nie przyjmuje leków z powodu choroby psychicznej. Nie przysługuje jej prawo do żadnego lokalu, nie ma rodziny, poza dziećmi, ponieważ wszyscy nie żyją. (dowód: zeznania pozwanej k. 28, 28v, zaświadczenie lekarskie k. 31).

#### ***Sąd dokonał następującej oceny całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego.***

Dano wiarę dokumentom oraz ich kserokopiom przedłożonym przez strony niniejszego postępowania, ponieważ ich wiarygodność nie budzi wątpliwości. Strony nie kwestionowały ich prawdziwości, a sąd dokonując kontroli formalnej dokumentów nie stwierdził śladów ich fałszowania przez podrabianie lub przerabianie.

Czyniąc ustalenia oparto się również na okolicznościach przyznanych przez strony, które zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają przeprowadzenia dowodów.

Brak przesłanek do odmowy dania wiary zeznaniom pozwanej, gdyż w części zostały potwierdzone powyższymi dowodami z dokumentów, a w pozostałej części są logiczne, niesprzeczne wzajemnie i zgodne z punktu widzenia doświadczenia życiowego. Pozwana B. M. nie kwestionowała faktu zadłużenia oraz tego, że nie posiada tytułu prawnego do dysponowania lokalem. Należy w tym miejscu dodać, iż Sąd przeprowadzając dowód z bezpośredniego przesłuchania pozwanej, odnotował iż jest ona osobą raczej nieporadną, wyrażającą się w sposób, nieco nieskładny oraz należy ocenić ją, jako osobę o niewysokim poziomie intelektualnym i w tym zakresie niedojrzałą.

#### ***Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie zważył, co następuje.***

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z brzmieniem art. 222 § 1 k.c. 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.

Warunkiem koniecznym i pozwalającym na wydanie orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego jest ustalenie, że dana osoba nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w nim.

Bezsporne w niniejszej sprawie jest, iż pozwaną wiązała z (...), umowa najmu lokalu mieszkalnego. Nie budzi wątpliwości, że w dniu 2 grudnia 2016 roku wynajmujący, to jest(...)dokonało skutecznego wypowiedzenia B. M. umowy najmu w oparciu o przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przekraczającą trzy pełne okresy płatności. Art. 11 ust. 1 tejże ustawy stanowi, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy, a wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 niniejszej ustawy 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. Powód spełnił te wymogi, gdyż dokonał wypowiedzenia z przyczyny określonej w art. 11 ust. 2 pkt 2, w formie pisemnej oraz wskazał na przyczynę wypowiedzenia w postaci zwłoki z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przekraczającej trzy pełne okresy płatności. Uprzednio powód uprzedził najemcę, iż w przypadku braku spłaty powyższego zadłużenia w terminie miesiąca nastąpi wypowiedzenie umowy najmu. Należy wskazać, iż pozwana przyznała fakt nieuiszczenia opłat należnych za zajmowany lokal. Nie ma tym samym wątpliwości co do tego, że pozwana nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, który mogłaby skutecznie przeciwstawić żądaniu powoda. Co za tym idzie, wobec ustania stosunku najmu, pozwana winna wydać lokal powodowi, czego nie uczyniła. Po wypowiedzeniu umowy najmu nie doszło do ponownego zawarcia takiej umowy. Obecnie pozwana, nie mając do tego prawa, włada lokalem należącym do powoda.

Wskazać należy, iż rozpoznając niniejszą sprawę sąd z urzędu rozważał, czy nie zachodzą okoliczności, o jakich mowa w przepisie art. 5 k.c. Doszedł przy tym do przekonania, że w rozpatrywanym przypadku nie można mówić o tym, by powód dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego. Nie zachodzą bowiem żadne na tyle wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czyniłyby eksmisję pozwanej z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Sąd wziął pod uwagę przyczyny braku uiszczenia należności za przedmiotowy lokal, sytuację zdrowotną i majątkową pozwanej, jak i zachowanie powoda również po wypowiedzeniu umowy najmu.

Z powodu powyższego orzeczenia o obowiązku opróżnienia lokalu, Sąd zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ma obowiązek orzec – w sposób pozytywny albo negatywny - o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby, której ten nakaz dotyczy.

Wskazany przepis art. 14 ust. 1 u.o.p.l. stanowi, bowiem że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Przepis art. 14 ust. 4 ww. ustawy stanowi nadto, że sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) obłożnie chorych, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego i 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 3 ww. ustawy Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Przepis ten jest fakultatywną przesłanką przyznania pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego, jednakże Sąd dokonuje z urzędu badania, czy zachodzą okoliczności wskazane w tym przepisie.

B. M. jest osobą, którą Sąd już z samego bezpośredniego przesłuchania, odebrał niewątpliwie, poprzez jej zachowanie, sposób formułowania wypowiedzi oraz częściowo ich treść, jako osobę ewidentnie niedojrzałą, o niewysokim poziomie

rozwoju intelektualnego i nieporadną. Taki wniosek można wysnuć oceniając dowód z jej przesłuchania, na podstawie wiedzy i doświadczenia życiowego. Ocena taka jest przy tym poparta treścią zeznań pozwanej oraz dowodem z dokumentu w postaci zaświadczenia lekarskiego, które potwierdza okoliczności przez nią podawane, a mianowicie, iż od dzieciństwa leczy się z powodu choroby neurologicznej - padaczki oraz psychicznej – zaburzeń emocjonalnych. Według oświadczenia pozwanej, dotąd nigdy nie pracowała, dopiero w sierpniu tego roku podjęła ona pracę, jako sprzątaczką oraz otrzymuje rentę z powyżej wskazanych powodów zdrowotnych w wysokości 1500,00 zł miesięcznie.

W tym stanie rzeczy biorąc pod uwagę przede wszystkim sytuację zdrowotną, ale również powiązaną z nią materialną, w tym osobnicze możliwości i zdolności do podjęcia i kontynuowania pracy zarobkowej, należało zdaniem Sądu zastosować art. 14 ust. 3 powołanej Ustawy.

W zakresie obowiązku badania z urzędu czy zachodzą przesłanki wskazane w tym przepisie art. 14 ust. 3 powołanej Ustawy i sytuacji, w jakich znajduje on zastosowanie wypowiadała się doktryna i judykatura cyt.: „Jeśli nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego, przyznanie takiego lokalu może być uzasadnione ze względu na sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne danej osoby (wyrok SO w Gdańsku z 11 października 2012 r., III Ca 51/2012, L.pl nr (...)). Co więcej, art. 14 ust. 3 wymaga, aby również fakultatywne przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego sąd badał z urzędu. Przykładem zastosowania tego przepisu jest wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku o następującej tezie: „Z okoliczności sprawy wynika, że pozwana ma 63 lata, utrzymuje się z emerytury w wysokości 950 zł. Jest wdową i nie ma dzieci. Ponadto choruje na osteoporozę. Sytuacja materialna i rodzinna pozwanej nie pozwala na przyjęcie, że po wyeksmitowaniu jej z lokalu będzie mogła, korzystając z pomocy rodziny wynająć mieszkanie lub pokój na wolnym rynku. Jej wiek oraz stan zdrowia nie pozwala przypuszczać, że, jak sugeruje apelujący, będzie ona mogła podjąć dodatkowe zatrudnienie celem polepszenia swojej sytuacji materialnej. Sąd Okręgowy miał ponadto na uwadze, że lokal, który zajmuje, ma 9 m<sup>2</sup>, jest bez wygód (składa się z pokoju i przedpokoju; brak instalacji gazowej oraz grzewczej; WC i woda znajduje się na korytarzu budynku). Powyższe okoliczności stanowią o uznaniu, że orzeczenie Sądu Rejonowego o prawie do przyznania lokalu socjalnego nie pozostaje w sprzeczności z zasadą słuszności i poczuciem sprawiedliwości społecznej” (wyrok SO w Gdańsku z 14 listopada 2012 r., III Ca 264/2012, L.pl nr (...)).” (por. Komentarz do art. 14 pod red. Katarzyny Zdun – Załęskiej, Lex 2015)

W tym stanie rzeczy Sąd orzekł jak w pkt. 2 wyroku.

Przepis art. 14 ust. 6 u.o.p.l. stanowi, że 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 okoliczność, że Sąd przyznał uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego pozwanej, postąpił w myśl tego przepisu. (por. pkt. 3 wyroku).

W niniejszej sprawie za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu sąd przyjął natomiast przepis art. 102 k.p.c., który stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Uznano, iż względy słuszności przemawiają za odstąpieniem od obciążania pozwanej kosztami postępowania, w szczególności kosztami zastępstwa procesowego należnymi stronie powodowej. Za takim poglądem przemawia trudna sytuacja materialna i zdrowotna pozwanej i trudna sytuacja zdrowotna pozwanego oraz fakt, że powód korzysta ze stałej obsługi prawnej. W takiej sytuacji obciążanie B. M. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu byłoby niesłuszne.