

Sygn. akt I C 2661/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 kwietnia 2018 r.

**Sąd Rejonowy w Słupsku Wydział I Cywilny**

w składzie następującym :

**Przewodnicząca: SSR Agnieszka Leszkiewicz**

Protokolant: st.sekr.sąd. Justyna Włostowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 marca 2018 r. w S.

sprawy z powództwa **Miasta S.**

przeciwko **B. I., M. I. (1), M. I. (2), D. I., A. I. (1), J. I. i O. A.**

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym B. I., M. I. (1), M. I. (2), D. I., A. I. (1), J. I. i O. A., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Miastu S. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w S.;

II. orzeka, iż pozwanym B. I., M. I. (1), M. I. (2), J. I. i A. I. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta S.;

III. orzeka, iż pozwanym D. I. i O. A. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta S.;

IV. przyznaje ze Skarbu Państwa na rzecz radcy prawnego E. M. wynagrodzenie w wysokości 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych i 60/100) – w tym VAT - tytułem sprawowanej z urzędu nieopłaconej pomocy prawnej na rzecz pozwanej B. I.;

V. nakazuje wstrzymanie wykonania pkt I wyroku do czasu złożenia pozwanym wymienionym w pkt. II wyroku przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

VI. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania.

Sygn. akt I C 2661/17

## UZASADNIENIE

Powód **Miasto S.** w dniu 19.07.2017 r. wniósł przeciwko B. I., **M. I. (1), M. I. (2), D. I., małoletniej A. I. (1) oraz J. I.** pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S.. Powód podniósł, iż wypowiedział pozwanym B. i M. I. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego pismem z dnia 14.04.2009 r., a zatem pozwani od 01.06.2009 r. zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Na rozprawie w dniu 25.01.2018 r. pełnomocnik pozwanej B. I. oświadczyła, iż pozwana chce spłacić zadłużenie i zawrzeć ugodę z powodem. Wskazała, iż obecnie w mieszkaniu przy ul. (...) zamieszkuje B. i M. I. (1), M. I. (2), J. I., A. I. (1) oraz D. I. wraz z synem O. I.. Dodał, iż żadna z powyższych osób nie ma możliwości zamieszkania w innym miejscu. B. i M. I. (1) są osobami schorowanymi.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 25.01.2018 r. sprostowanym następnie postanowieniem z dnia 22.03.2018 r., w Sąd wezwał do udziału w sprawie O. A. (1).

Postanowieniem z dnia 17.02.2018 r. Sąd ustanowił dla pozwanej B. I. radcę prawnego jako pełnomocnika z urzędu.

Pozwana D. I. na rozprawie w dniu 22.03.2018 r. oświadczyła, iż wraz synem O. A. zamieszkuje w Holandii wraz z narzeczoną. Do Polski natomiast przyjeżdża na urlop. W mieszkaniu przy ul. (...) w S. trzyma swoje prywatne rzeczy.

Pozwany M. I. (1) na rozprawie w dniu 22.03.2018 r. oświadczył, iż zamieszkuje w mieszkaniu przy ul. (...) w S.. Przez okres trzech miesięcy przebywał w szpitalu, obecnie stara się o rentę chorobową. Wraz z żoną B. I. prowadzą wspólne gospodarstwo domowe.

Pozwany M. I. (2) na rozprawie w dniu 22.03.2018 r. również oświadczył, iż zamieszkuje w mieszkaniu przy ul. (...) w S.. Nie pracuje, nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna - jest na utrzymaniu rodziców.

Pozwana J. I. na rozprawie w dniu 22.03.2018 r. oświadczyła, iż wraz z rodzicami, M. I. (2) oraz A. I. (1) zamieszkuje w mieszkaniu przy ul. (...) w S.. Dodała, iż uczy się na sprzedawcę i obecnie otrzymuje 200 zł miesięcznie jako wynagrodzenie za praktyki.

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

W dniu 22.05.1987 r. Miasto S. zawarło umowę najmu lokalu mieszkalnego w S. przy ul. (...). Do wspólnego zamieszkiwania z najemcą uprawnieni byli mąż B. M. I., oraz jej dzieci Ł. i A. I. (2).

dowód: umowa najmu z dnia 22.05.2018 r. , decyzja z dnia 21.05.1987 r.- w aktach lokalowych;

W lokalu tym obecnie zamieszkuje wyłącznie z B. I. – mąż M. I. (1), syn M. I. (2) oraz córki A. I. (1) i J. I.. D. I. wraz z małoletnim synem O. A. aktualnie zamieszkuje w Holandii wraz z narzeczoną.

dowód: k. zeznania pozwanej D. I., k. 139-140 - zeznania pozwanego M. I. (1), k. 140 zeznania pozwanego Macieja I., k. 140 zeznania pozwanej J. I.;

Pismem z dnia 14.04.2009 r. powód - Miasto S. wypowiedział pozwanym B. i M. I. (1) umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, powołując się na przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów. W piśmie tym bieg wypowiedzenia został określony od dnia 1.05.2009 r. do 31.05.2009 r., a jako termin zdania lokalu - 1.06.2009 r.

Jako przyczyna wypowiedzenia została wskazana zwłoka z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności i zaległość z tytułu opłat w wysokości 14.787,92 zł.

dowód: wypowiedzenie umowy najmu mieszkalnego z dnia 14.04.2009 r. kierowane do B. I. i M. I. (1) k. 5 akt

Pozwani J. I., D. I., M. I. (2) oraz B. I. nie figurują w rejestrze osób bezrobotnych w Powiatowym Urzędzie Pracy w S.. Pozwany M. I. (1) zarejestrowany jest w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna od dnia 15.09.2017 r. nie posiada prawa do zasiłku.

dowód: zaświadczenia z Powiatowego Urzędu Pracy k. 68-72 akt

Pozwana B. I. korzysta z pomocy (...) w S. na podstawie ustawy o pomocy społecznej z dnia 12.03.2004 r., w roku 2017 korzystała z zasiłku rodzinnego i świadczenia wychowawczego na A. P. pozwani nie korzystali z pomocy (...) w S..

dowód: pismo (...) z dnia 23.11.2017 wraz z zaświadczeniem r. - k. 84-90

Pozwana B. I. jest osobą niepełnosprawną.

dowód: pismo z dnia 28.11.2017 r. (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności - k. 91, orzeczenia o stopniu niepełnosprawności - k. 95 akt

Według bazy danych Urzędu Skarbowego w S. -w roku 2016 r. pozwani B. I., M. I. (2) i D. I. nie osiągnęli żadnego dochodu. Natomiast pozwany M. I. (1) w roku 2016 osiągnął dochód z działalności wykonywanej osobiście w kwocie 12.851,18 zł, natomiast pozwana J. I. osiągnęła dochód w kwocie 590,84 zł.

dowód: informacja z Urzędu Skarbowego w S. k. 74 akt

Pozwani B. I., M. I. (2), J. I., M. I. (1) nie pobierają zasiłków, ani emerytur czy rent.

dowód: pisma z ZUS O/S. - k. 76-83 akt

Zasady przydzielania lokali komunalnych i socjalnych reguluje prawo miejscowe w postaci uchwały Rady Miejskiej W S..

dowód: uchwała z 28.03.2012 r. - k. 51-67 akt

Pozwany M. I. (1) stara się o rentę chorobową.

dowód: k. 139-140 zeznania pozwanego M. I. (1),

#### Sąd zważył:

Należy zauważyć, iż między powodem a pozwaną B. I. doszło do zawarcia umowy najmu. Z uwagi na to, iż pozostali pozwani zamieszkiwali razem z B. I. w przedmiotowym lokalu, prowadząc z nią wspólne gospodarstwo domowe - korzystali z przedmiotowego lokalu na zasadzie użyczenia, wywodząc swoje prawo z prawa najmu pozwanej B. I..

Definicja umowy najmu została zawarta w kodeksie cywilnym w art. 659 kc. i polega ona na tym, że wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz (tu: lokal mieszkalny) do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz. Przepisy dotyczące umowy najmu znajdują się również w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z póź. zm.).

Pozwani dopuścili do powstania zaległości z tytułu czynszu, co było spowodowane ich trudną sytuacją materialną i zdrowotną.

Niewątpliwym jest (co wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy), iż na dzień dokonania wypowiedzenia umowy najmu - po stronie pozwanych istniało zadłużenie z tytułu opłat za ten lokal, przewyższające należność za trzy pełne okresy płatności, co stało się podstawą wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, iż pozwani utracili tytuł prawny do zajmowanego przez siebie lokalu mieszkalnego na skutek wypowiedzenia dokonanego przez powoda. Sąd ocenił to wypowiedzenie przez pryzmat art. 11 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (obowiązującej w dniu jego dokonania) i uznał je za odpowiadające przepisom tej ustawy, a więc skuteczne.

Powód jako właściciel przedmiotowego lokalu miał prawo do domagania się oparcu o art. 222 § 1 kc. wydania jego własności, na skutek ustania umowy najmu. Zatem należało orzec eksmisję pozwanych z zajmowanego lokalu, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

Co do pozwanych: M. I. (2), D. I., A. I. (1), J. I., O. A. (1)- z uwagi na to, iż umowa najmu została wypowiedziana najemcy B. I. ( została również wypowiedziana pozwanemu M. I. (1) k.3), zatem pozostali pozwani również utracili tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Sąd miał obowiązek rozważyć z urzędu (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów), czy pozwanym przysługuje prawo do otrzymania od Miasta S. lokalu socjalnego.

I tak, w oparciu o przepis art. 14 ust. 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, iż pozwana D. I. i jej małoletni syn O. A. (2) nie zamieszkuje już w lokalu przy ul. (...) w S.. Pozwana ta sama przyznała, że zamieszkuje wraz z narzeczoną i synem (pozwany O. A.) w Holandii, nie planuje w najbliższym czasie powrócić do kraju.

W tym stanie rzeczy Sąd orzekł, iż pozwanej D. I. i O. I. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, albowiem aktualnie mają oni zapewniony inny lokal mieszkalny.

Pozwani B. I., M. I. (1), M. I. (2), A. I. (1), J. I. zamieszkują w przedmiotowym lokal mieszkalny. Nie posiadają stałego źródła dochodu. Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. B. i M. I. (1) są osobami schorowanymi.

Sąd uznał, iż pozwanym B. I., M. I. (1), M. I. (2), A. I. (1), J. I. przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Należy zauważyć, iż podstawą wypowiedzenia umowy najmu była zaległość z tytułu czynszu- spowodowane ciężką sytuacją finansową poznanych.

Okoliczności te przemawiały za tym, by pozwanym B. I., M. I. (1), M. I. (2), A. I. (1), J. I. przyznać prawo do lokalu socjalnego, mając na względzie zarówno treść art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, jak również i treść art. 5 kc. Dochody pozwanych są zbyt niskie (lub ich brak), by miała możliwość zamieszkania w innym lokalu, niż dotychczas zajmowany. Dlatego też sąd uznał, iż pozwani spełnia kryteria ustawowe do tego, by przyznać im lokal socjalny. Zatem, orzekając eksmisję, Sąd orzekł, iż pozwanym B. I., M. I. (1), M. I. (2), A. I. (1), J. I. przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Przyznając pozwanym prawo do lokalu socjalnego, Sąd w konsekwencji nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów).

Sąd oparł się na wszystkich dowodach w postaci dokumentów zgromadzonych w sprawie. Sąd również dał wiarę zeznaniom pozwanych uznając, iż są one prawdziwe i zasługują na walor wiarygodności.

W pkt. IV wyroku sąd przyznał wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości ustalonej na podstawie § 13 pkt 1 w zw. z § 4 ust. 3 rozp. MS z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie stanowiskiem Sądu Najwyższego, urzeczywistniająca zasadę słuszności, art. 102 k.p.c 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 (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 k.p.c. Sąd wziął pod uwagę wyjątkowo trudną sytuację życiową, majątkową i zdrowotną pozwanych, jak również okoliczność iż pozwani B. i M. I. (1) są osobami schorowanymi. Sąd uznał iż w niniejszej sprawie zachodzi szczególny wypadek uzasadniający zwolnienie pozwanych od obowiązku ponoszenia kosztów postępowania w niniejszej sprawie.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w punkcie VI wyroku i nie obciążył pozwanych kosztami postępowania w sprawie.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.

Dn. 25.04.2018 r.