

*Sygn. akt I C 160/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodnicząca:** SSR Agnieszka Leszkiewicz

**Protokolant:** S. N.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 lipca 2017 r. w S. sprawy

z powództwa **Miasta S.**

przeciwko **T. S. i A. K.**

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym T. S. i A. K., aby opróżniły, opuściły i wydały powodowi Miastu S. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w S.;

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

III. orzeka, iż pozwanej A. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta S.;

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

V. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania.

Sygn. akt I C 160/17

## UZASADNIENIE

Powód Miasto S. w dniu 20.01.2017 r. wniósł przeciwko T. S. i A. K. pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S.. Powód podniósł, iż wypowiedział pozwanej T. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego w dniu 21.05.2014 r., a zatem pozwane zajmują lokal bez tytułu prawnego. Dodatkowo powód wskazał, iż powództwo pozostaje uzasadnione, albowiem pozwana T. S. zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe poza spornym lokalem, zaś pozwana A. K. korzysta z przedmiotowego lokalu w sposób naruszający zasady współżycia społecznego i utrudniający wspólne zamieszkiwanie innym mieszkańcom nieruchomości budynkowej, a której lokal jest położony.

Pozwane na rozprawie w dniu 4.07.2017 r. zgodziły się z żądaniem pozwu, wskazując, że pozwana T. S. zamieszkuje z mężem w miejscowości D., natomiast w przedmiotowym lokalu zamieszkuje sama A. K. (k. 63). Pozwane nie zgodziły się ze stanowiskiem powoda, iż zachowanie pozwanej A. K. jest nadmiernie uciążliwe dla sąsiadów, a zakłócanie ciszy miało miejsce sporadycznie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15.10.2013 r. Miasto S. zawarło umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) z T. S.. Do wspólnego zamieszkiwania z najemcą uprawniona była córka T. A. K., teraz osoba pełnoletnia.

dowód: umowa najmu z dnia 15.10.2013 r. - k. 4 akt

W lokalu tym obecnie zamieszkuje wyłącznie A. K.. T. S. aktualnie zamieszkuje wraz z mężem w miejscowości D..

dowód: k. 64 (00:07:25- 00:11:22) - zeznania pozwanej T. S., k. 64 (00:11:22 -00:18:18) - zeznania pozwanej A. K.

Pismem z dnia 4.08.2014 r. (...), jako administrator , powołując się na interwencję mieszkańców, wystosował do pozwanej T. S. pismo z prośbą o dołożenie starań, ażeby swoim zachowaniem nie czynić uciążliwości sąsiadom i wezwał pozwaną do przestrzegania zasad zwartych w Regulaminie porządku domowego - pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu w przypadku dalszych naruszeń.

dowód: pismo Administracja Wspólnot i Lokali nr (...) z dnia 7.08.2014r. - w aktach lokalowych

Pismem z dnia 21.05.2014 r. powód - Miasto S. wypowiedział pozwanej T. S. 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 1.07.2014 r. do 31.07.2014 r., a jako termin zdania lokalu - 1.08.2014 r.

Jako przyczyna wypowiedzenia została wskazana zwłoka z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności i zaległość z tytułu opłat w wysokości 1.230,82 zł. Pismem z dnia 10.02.2015r. pozwana była wzywana do opróżnienia i opuszczenia oraz wydania przedmiotowego lokalu.

dowód: wypowiedzenie umowy najmu mieszkalnego z dnia 21.05.2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (w aktach lokalowych), wezwanie do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego z dnia 10.02.2015 r. - k. 5 akt

Pozwana T. S. korzysta z pomocy (...) w S. na podstawie ustawy o pomocy społecznej z dnia 12.03.2004 r. w formie zasiłku okresowego z powodu niepełnosprawności, zasiłku stałego oraz świadczenia pieniężnego na zakup posiłku lub żywności.

A. K. korzystała wspólnie z matką z pomocy (...) w S. na podstawie ustawy o pomocy społecznej z dnia 12.03.2004 r. do dnia 31.01.2017 r.

dowód: pismo (...) z dnia 15.05.2017 r. - k. 41

Pozwana T. S. jest osobą niepełnosprawną. A. N. figuruje w bazie danych (...) do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w S..

dowód: pismo z (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności - k. 44 , orzeczenia o stopniu niepełnosprawności - k. 45-49 akt

Pozwane obecnie nie są zarejestrowane jako osoby bezrobotne.

dowód: zaświadczenia z PUP - k. 53-54 akt

W Urzędzie Skarbowym w S. nie zarejestrowano deklaracji lub zeznań podatkowych za lata 2011-2016 dotyczących T. S.. Według deklaracji PIT-11 za 2016 rok A. K. osiągnęła dochód z osobiście wykonywanej działalności w wysokości 4.104,00 zł.

dowód: informacja z Urzędu Skarbowego w S. k. 55 akt

Pozwane T. S. i A. K. nie pobierają zasiłków, ani emerytur czy rent.

dowód: pisma z ZUS O/S. - k. 57-58 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. 30-38 akt

Pozwana T. S. utrzymuje się z renty socjalnej chorobowej. A. K. pracuje w firmie kosmetycznej z wynagrodzeniem w wysokości 1.200,00 zł - 1.300,00 zł miesięcznie.

dowód: k. 64 (00:07:25- 00:11:22) - zeznania pozwanej T. S., k. 64 (00:11:22 -00:18:18) - zeznania pozwanej A. K.

Przez pewien okres czasu z pozwaną A. K. zamieszkiwał jej brat, który urządzał, "imprezy", włączał głośną muzykę. Pozwanej A. K. również parokrotnie zdarzyło się słuchać głośno muzyki i w związku z zakłócaniem ciszy, na wniosek sąsiadów była interwencja policji w tym zakresie.

dowód: k. 64 (00:11:22 -00:18:18) - zeznania pozwanej A. K., dokumenty w aktach lokalowych

Sąd zważył:

Należy zauważyć, iż między stronami (powodem a (...)) doszło do zawarcia umowy najmu. Z uwagi na to, iż pozwana A. K. zamieszkiwała razem z matką w przedmiotowym lokalu, prowadząc z nią wspólne gospodarstwo domowe - korzystała z przedmiotowego lokalu na zasadzie użyczenia, wywodząc swoje prawo z prawa najmu pozwanej T. S..

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) 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.).

Pozwane (pozwana A. K. jako dorosły domownik) dopuściły 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 pozwane utraciły 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 oparcia 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 pozwanej A. K. - z uwagi na to, iż umowa najmu została wypowiedziana najemcy T. S., zatem ona również utraciła 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 T. S. nie zamieszkuje już w lokalu przy ul. (...) w S.. Pozwana ta sama przyznała, że zamieszkuje wraz z mężem i teściową w D..

W tym stanie rzeczy Sąd orzekł, iż pozwanej T. S. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, albowiem aktualnie ma zapewniony inny lokal mieszkalny.

Pozwana A. K. zamieszkuje sama przedmiotowy lokal mieszkalny. Utrzymuje się z nieregularnych dochodów, nie potwierdzonych umowa o pracę, ani inną umową cywilnoprawną. Pozwana ta nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Pozwana ta jest osobą młodą, pragnie kontynuować dalszą naukę.

Sąd uznał, iż pozwanej A. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego, mimo okoliczności, na które powoływał się powód, iż swoim zachowaniem zakłóca spokojne zamieszkiwanie sąsiadom. Powód powołał się przy tym na pisma z sierpnia 2014 r. (a więc sprzed trzech lat). Pozwana A. K. przyznała, iż z jej winy była tylko jedna interwencja policji z powodu zakłócania ciszy nocnej. Powód nie wykazał, iż naruszenia ciszy nocnej, czy inne uciążliwe zachowania pozwanej A. K. są częstsze, niż wynika to z materiału dowodowego i zeznań pozwanej, ani że są one na tyle uciążliwe, by stanowiły przesłankę do nie orzekania wobec tej pozwanej o lokalu socjalnym. Przy czym należy zauważyć, iż podstawą wypowiedzenia umowy najmu była zaległość z tytułu czynszu, a nie negatywne, uciążliwe zachowanie pozwanych.

Okoliczności te przemawiały za tym, by pozwanej A. K. 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 pozwanej są zbyt niskie, by miała możliwość zamieszkania w innym lokalu, niż dotychczas zajmowany. Dlatego też sąd uznał, iż pozwana spełnia kryteria ustawowe do tego, by przyznać jej lokal socjalny. Zatem, orzekając eksmisję, Sąd orzekł, iż pozwanej A. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Przyznając pozwanej A. K. 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.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 kpc., nie obciążając nimi pozwanych, z uwagi na ich trudną sytuację materialną.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.