

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 1 marca 2022 r.

Sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu,

w V Wydziale Cywilnym w składzie

Przewodniczący: Sędzia Barbara Dolata

Protokolant: -

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2022 r. w (...), na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. G., (...) sp. z o. o. z siedzibą w B.

przy interwencji ubocznej (...) P.

przeciwko A. C., małol. S. R. i małol. P. C. (1) – reprezentowanym przez matkę A. C.

eksmisję

1. Nakazuje pozwanym opuścić, opróżnić i wydać powodom lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...).
2. Przyznaje pozwanym prawo do lokalu socjalnego.
3. Wstrzymuje wykonanie orzeczenie w punkcie 1 do czasu przyznania przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego .
4. Na podstawie art. 102 kpc nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sędzia Barbara Dolata

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 20 maja 2021 r. powodowie A. G., (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o nakazanie pozwanym A. C., małoletnim S. R. i P. C. (2) reprezentowanymi przez matkę A. C., aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...). Powodowie wnieśli także o zwrot kosztów procesu według norm przepisanych wraz z należnymi odsetkami.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są współwłaścicielami niewyodrębnionej części nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. Pozwana zajmuje lokal nr (...) w budynku (...) przy ul. (...) w P. na podstawie umowy najmu. Przyczyną wypowiedzenia umowy najmu było zaleganie z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Pismem z dnia 20 listopada 2020 r. pozwana została wezwana do spłaty zaległości w wysokości 3.941,27 zł w terminie miesięcznym wraz z informacją o możliwości wypowiedzenia umowy w przypadku braku uregulowania płatności. Pozwana nie uiściła zaległych należności i pismem z dnia 5 stycznia 2021 r. umowa została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 28 lutego 2021 r. Pozwana nie wydała lokalu powodom.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w części i zwolnienie od ponoszenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że zajmuje przedmiotowy lokal wraz z synami, od dnia 4 września 2019 r. Pozwana jest osobą bezrobotną, niepełnosprawną (pozwana choruje na stwardnienie rozsiane), samotnie wychowującą dwóch synów, bez możliwości opuszczenia lokalu – pozwana nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Rodzina pozwanej utrzymuje się ze świadczeń socjalnych oraz alimentów na starszego syna.

Pismem z dnia 13 sierpnia 2021 r. M. (...) P. przystąpiło do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodów i wniosło o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przypisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 września 2009 r. poprzedni w stosunku do powodów właściciele lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w P., zawarli z pozwaną A. C. umowę najmu wskazanego lokalu.

Dowód: okoliczności bezsporne a nadto odpis księgi wieczystej nieruchomości przy ul. (...) w P. o nr (...) (k.15-25)

Pismem z dnia 17 marca 2020 r. wypowiedziano pozwanej dotychczasową stawkę najmu 13,88 zł/m² i poinformowano o nowej stawce od dnia 1 lipca 2020 r. wynoszącej 19 zł/m².

Pozwana nie regulowała należności czynszowych i pismem z dnia 20 listopada 2020 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwaną do spłaty zadłużenia w kwocie 3.941,27 zł. W piśmie wskazano, że w przypadku braku uregulowania całego zadłużenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania właściciele wypowiedzą pozwanej umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Pismo pozwana odebrała w dniu 24 listopada 2020 r.

Pismem z dnia 5 stycznia 2021 r. pełnomocnik powodów w związku z niespłaceniem zadłużenia wypowiedział pozwanej umowę najmu. Pismo pozwana odebrała w dniu 12 stycznia 2021 r.

Dowód: korespondencja kierowana do pozwanej (k.32-38,62-65), zawiadomienie o wysokości opłat (k.30), zestawienie opłat (k.59-61)

Pozwana A. C. ma 33 lata, jest technikiem usług hotelowych samotnie wychowuje dwóch małoletnich synów – S. R. i P. C. (2). Pozwana jest osobą schorowaną – cierpi na stwardnienie rozsiane i astmę, ma problem z wchodzeniem na IV piętro. Ostatnio pracowała w 2019 roku. Pozwana ma orzeczony lekki stopień niepełnosprawności datujący się już od 19 listopada 2019 r. Pozwana jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, wykonuje jedynie prace społeczno - użyteczne (w kancelarii (...)). Rodzina pozwanej utrzymuje się ze świadczeń rodzinnych – około 1441 zł, świadczenia 500 + oraz alimentów – 500 zł. Dochód na osobę w rodzinie pozwanej wynosi zatem miesięcznie jedynie 980 zł. Pozwana jest zmuszona do korzystania z pomocy (...), a także „pomocy obiadowej” w szkole synów. Pozwana nie składała deklaracji podatkowej za 2020 r., co potwierdza niskie dochody. Rodzina pozwanej nie ma się gdzie przeprowadzić. Pozwana nie wskazała także na posiadanie oszczędności czy też jakiegokolwiek majątku. Pozwana korzysta z pomocy (...) od 2017 r.

Dowód: informacja z (...) w P. (k.75), informacja z (...) w P. (k.78-80), zeznania pozwanej A. C. (k.87-88), orzeczenie o stopniu niepełnosprawności (k.91), informacja z Urzędu Skarbowego (k.94)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt **dokumentów** oraz ich kserokopii świadczących o istnieniu dokumentów źródłowych tej samej treści. Ich autentyczność nie została zakwestionowana przez żadną ze stron, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił również na podstawie zeznań pozwanej A. C. co do sytuacji majątkowej, rodzinnej i zdrowotnej pozwanej. Zeznania te Sąd ocenił jako szczerze i nie znalazł powodów do kwestionowania ich wiarygodności.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią 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. Nadto w myśl art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest zwrócić wynajmującemu przedmiot umowy.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy poza sporem pozostawała kwestia zakończenia umowy najmu, jak też kwestia powstania zadłużenia z tytułu nieopłaconego czynszu i opłat należnych stronie powodowej. Pozwana podkreśliła, że powodowie dwukrotnie podnieśli stawkę czynszu, co spowodowało powstanie zadłużenia. Pozwana nie kwestionowała sądownie podwyżki stawki czynszu.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) - zwana dalej: ustawą o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. 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. W myśl art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów 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.

Powyższego przepisu nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego (art. 14 ust. 7 ustawy - stosuje się do umów o używanie lokalu zawartych po 1 stycznia 2005 r.).

Przedmiotowy lokal nie wchodził w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, a pozwana nie była uprawniona do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

Sąd zatem orzekał o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwaną z lokalu oraz jej sytuację materialną i rodzinną.

Pozwana A. C. jest w trudnej sytuacji materialno-rodzinnej. Pozwana nie ma stałej pracy, wychowuje samotnie dwóch małoletnich synów, a przy tym musi się zmagać z ciężką chorobą, znacznie utrudniającą jej życie – ze stwardnieniem rozsianym. Rodzina pozwanej utrzymuje się z zasiłków i właśnie brak środków do życia oraz podwyżka czynszu stały się także powodem zalegania z opłatami czynszowymi na rzecz powodów. Pozwana mimo trudności stara się utrzymywać rodzinę – pracuje dorywczo, ale nie jest w stanie wynająć mieszkania na wolnym rynku – pozwana z synami nie ma się gdzie wyprowadzić. W tej sytuacji zasadnym było przyznanie pozwanej i jej małoletnim synom lokalu socjalnego.

Sąd brał także pod uwagę orzekając o lokalu socjalnym dotychczasowy sposób korzystania z mieszkania. Z ustalonego stanu faktycznego nie wynika, aby pozwana korzystała w sposób nieprawidłowy z mieszkania, powodowie nie wskazywali na jakiegokolwiek aspołeczne zachowania pozwanej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie powołanych wyżej przepisów orzekł jak w punktach 1-2 wyroku, wstrzymując wykonanie eksmisji w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez M. (...) P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca proces obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Wyjątek od powyższej ogólnej zasady przewiduje treść art. 102 k.p.c., który urzeczywistniając zasadę słuszności, pozwala w szczególnie uzasadnionych wypadkach na zasądzenie od strony przegrywającej jedynie części kosztów albo na nieobciążanie jej w ogóle tymi kosztami. Sąd, z uwagi na przedstawioną wyżej niekorzystną sytuację majątkową pozwanych, a także z uwagi na postawę pozwanej, która nie kwestionowała stanowiska strony powodowej, skorzystał z prawa, jaką daje treść art. 102 k.p.c. i, kierując się zasadami słuszności, nie obciążył pozwanych kosztami postępowania.

Sędzia Barbara Dolata