

Sygn. akt I.Ca 128/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 17 maja 2017r.**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski (spr.)
Sędziowie:	SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska SSO Aneta Ineza Sztukowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2017 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. P. (1)**

**przeciwko K. K. (1) , P. K. i K. J.**

**o eksmisję**

na skutek apelacji Gminy Miejskiej S. reprezentowanej przez Zarząd (...) sp. z o.o. w S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach

z dnia 20 stycznia 2017r., sygn. akt I C 1895/16

oddala apelację.

SSO Cezary Olszewski SSO Małgorzata Szostak – Szydłowska SSO Aneta Ineza Sztukowska

Sygn. akt: I. Ca. 128/17

## UZASADNIENIE

Powódka H. P. (1) wystąpiła przeciwko K. J., K. K. (1) i P. K. z pozwem o opróżnienie i wydanie jej lokalu znajdującego się w S. przy ul. (...). Ponadto wniosła o nieprzyznawanie pozwanym uprawnień do lokalu socjalnego. Domagała się też zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż zawarła z pozwaną K. J. umowę najmu lokalu, którego jest właścicielem. W treści umowy wskazała, iż prawo do zamieszkiwania wspólnie z pozwaną otrzymali K. K. (1) i P. K.. Strony ustaliły czynsz najmu na 300 zł, ponadto pozwani zostali zobowiązani do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją lokalu. Powódka wskazała, iż mimo wypowiedzenia umowy najmu pozwani nie opuścili należącego do niej lokalu, nie ma ona również możliwości wejścia do lokalu, w celu zweryfikowania jego stanu. Nie uiszczają oni najmu na jej rzecz, ani też opłat za lokal do Spółdzielni Mieszkaniowej. Nie udały się również polubowne próby rozwiązania sporu.

Powódka wnosząc również o nieprzyznawanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego, wskazała iż posiadają oni środki finansowe, które pozwalałyby im na wynajęcie lokalu na wolnym rynku.

Pozwana K. J. w odpowiedzi na pozew przyznała, że umowa najmu została wypowiedziana i w chwili obecnej nie ma tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego. Wniosła jednak o przyznanie jej i pozostałym członkom jej rodziny lokalu socjalnego.

Pozostali pozwani: K. K. (1) i P. K. nie odnieśli się do żądania pozwu.

O toczącym się postępowaniu została powiadomiona Gmina Miejska S., która następnie przystąpiła do postępowania w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej. Wniosła o nieprzyznawanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego, chyba że istnieje obowiązek nałożony przepisami ustawy.

***Wyrokiem z dnia 20 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy w Suwałkach nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) (pkt I), przyznał im prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia w/w lokalu do czasu złożenia im przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt II) oraz odstąpił od obciążania pozwanych kosztami postępowania w sprawie (pkt III).***

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Powódka H. P. (2) w dniu 22 listopada 2014 roku zawarła umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...) z K. J.. Strony ustaliły, iż prawo wspólnego zamieszkiwania z pozwaną będzie przysługiwało także K. K. (1) i P. K.. Wskazana umowa została zawarta na czas nieokreślony, przewidywała jednak możliwość wypowiedzenia za zachowaniem miesięcznego terminu, możliwość wypowiedzenia za obopólną zgodą stron oraz możliwość rozwiązania umowy przez wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym, m. in. w sytuacji gdy najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i nie reguluje zobowiązań mimo wezwania do zapłaty (§ 3 umowy). Ponadto strony umówiły się, iż wydanie lokalu nastąpi w dniu zawarcia umowy i z tą chwilą najemca będzie zobowiązany do opłacania czynszu najmu w wysokości 300 zł oraz opłat na rzecz spółdzielni i bieżących opłat eksploatacyjnych (z uwzględnieniem zmian i podwyżek), a także opłat związanych z niedopłatą/nadpłatą za wodę czy centralne ogrzewanie (§ 4 i 6 umowy). W § 8 strony przewidziały, iż z chwilą rozwiązania umowy najmu, najemca jest zobowiązany opuścić lokal w tym samym dniu do godziny 20.00. Przedmiotowa umowa najmu została zawarta przy pośrednictwie firmy (...).

Powódka w dniu 21 maja 2016 roku skierowała do pozwanej pismo, w którym próbowała ustalić termin przeglądu mieszkania i wskazywała, że pozwana zobowiązała się do opuszczenia lokalu do dnia 31 maja 2016 roku dwoma pismami z dnia 05 kwietnia i 18 maja 2016 roku. Pismo to zostało wysłane listem poleconym i włożone do skrzynki pocztowej spornego lokalu mieszkalnego.

Mimo upływu wskazanej daty, pozwana w dalszym ciągu zajmowała przedmiotowy lokal. Wobec powyższego powódka kierowała do niej pisma wzywające do zapłaty zaległości czynszowych oraz wzywające do opuszczenia lokalu.

W dniu 13 lipca 2016 roku powódka skierowała kolejne pismo do pozwanej, którego celem było uchylene się od skutków złożenia oświadczenia woli pod wpływem błędu. Według powódki nie zawarłaby ona umowy z pozwaną, gdyby wiedziała, że nie będzie mogła wyegzekwować obowiązku opuszczenia lokalu na skutek wypowiedzenia umowy.

Powódka ostatecznie w dniu 29 lipca 2016 roku skierowała do pozwanej wypowiedzenie umowy najmu lokalu z miesięcznym okresem wypowiedzenia, który miał upłynąć w dniu 31 sierpnia 2016 roku. Pozwana odmówiła odebrania powyższego pisma od powódki. Zgadza się jednak ze skutecznością owego wypowiedzenia.

Pozwani zamieszkują przedmiotowy lokal do chwili obecnej, od dnia 1 września 2016 rok nie posiadając tytułu prawnego.

Pozwana K. J. otrzymuje emeryturę w wysokości 511,26 zł. Posiada zadłużenie komornicze. W chwili obecnej nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy. Nie otrzymuje świadczeń socjalnych z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Pozwana wskazuje jednak na swój zły stan zdrowia, w tym przebyte udary.

Pozwany K. K. (1) otrzymuje świadczenie rentowe, które po potrąceniach wynosi 461,70 zł. Posiada liczne zadłużenia komornicze. W chwili obecnej nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy, ani nie otrzymuje świadczeń socjalnych z MOPS. Pozwany posiada czasowe orzeczenie o umiarkowanej niepełnosprawności z uwagi na upośledzenia narządów ruchu oraz choroby układu moczowo- płciowego.

P. K. w chwili obecnej otrzymuje rentę socjalną w wysokości 644,63 zł. Posiada zadłużenie komornicze. Nie jest zarejestrowany w PUP. Otrzymuje od Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej świadczenie pielęgnacyjne w wysokości 153,00 zł. Jest on osobą o umiarkowanej niepełnosprawności z uwagi na występującą u niego chorobę psychiczną. Pozwany leczy się w tym zakresie.

Wydatki rodziny są związane przede wszystkim z koniecznością zakupu leków (900 zł), wydatkami związanymi z żywnością w wysokości 500 zł, kosztem abonamentu telefonicznego i telewizyjnego (łącznie 233 zł). Pozwani obecnie nie ponoszą kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania, tj. nie uiszczają należnego czynszu najmu ani innych opłat związanych z eksploatacją lokalu i należnych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie, albowiem powódka skutecznie wypowiedziała pozwanym umowę najmu lokalu położonego w S. przy ulicy (...). Obecnie zatem pozwani w lokalu tym zamieszkują od dnia 1 września 2016 r. bez tytułu prawnego. Z tych przyczyn Sąd nakazał pozwanym opróżnienie w/w lokalu i wydania go powódce.

Dodatkowo Sąd Rejonowy uznał, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, w myśl z art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W tym przedmiocie Sąd Rejonowy zważył, że pozwani tworzą 3-osobową rodzinę. K. J. jest 64-letnią kobietą, która aktualnie przebywa na emeryturze. Jest osobą schorowaną, przebyła dwa udary, wykryto u niej guza płuc. Pozwana posiada zadłużenie komornicze. Jej partner K. K. (1) ma 61 lat. Jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym. Otrzymuje świadczenie rentowe. Cierpi na schorzenia upośledzenia narządów ruchu oraz choroby układu moczowo- płciowego. Tak jak pozwana posiada zadłużenie komornicze z różnych tytułów. P. K. jest synem pozwanych. Ma 29 lat. Jest osobą niepełnosprawną od 8 roku życia, z uwagi na występującą u niego chorobę psychiczną. Nie pracuje, otrzymuje rentę socjalną oraz świadczenie pielęgnacyjne w MOPS. Poddaje się stałemu leczeniu. Również posiada zadłużenie komornicze. Łączny dochód rodziny „na rękę” wynosi 1.770,59 zł. Pozwani ponoszą koszty życia na poziomie 1.653 zł (w tym około 900 zł wydają na leki), plus wydatki na spłatę zadłużenia. Aktualnie nie posiadają środków finansowych na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Nie posiadają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

W tych warunkach Sąd Rejonowy uznał, że sytuacja rodzinna i majątkowa pozwanych przemawia za uwzględnieniem ich wniosku o przyznanie lokalu socjalnego, również w sytuacji gdy ustawa nie kreuje takiego obowiązku. Dochodząc do takiego wniosku Sąd ten wziął pod uwagę przede wszystkim zły stan zdrowia wszystkich pozwanych, którzy leczą się na różnego rodzaju schorzenia i posiadają z tego tytułu orzeczenie o niepełnosprawności (K. i P. K.). Zdaniem Sądu, pozwani ze swoimi niskimi dochodami i licznym zadłużeniem, nie mają środków finansowych, które pozwalałyby na znalezienie innego mieszkania do wynajęcia. Świadczy o tym również fakt, że to brak dodatkowych środków finansowych i niemożność podjęcia pracy, skutkowało niepłaceniem należności czynszowych i opłat na rzecz powódki. Sąd Rejonowy miał również na uwadze, że niepłacenie opłat związanych z mieszkaniem jest zachowaniem zasługującym na potępienie, nie można jednak wykluczyć, że względnie niskie opłaty związane z lokalem socjalnym, będą leżały w możliwościach finansowych pozwanych. W konsekwencji Sąd Rejonowy postanowił przyznać wszystkim pozwany uprawnienie do lokalu socjalnego i na mocy art. 14 ust. 6 w/w ustawy wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego.

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

**Apelację** od powyższego wyroku w części, w której przyznano pozwanym prawo do lokalu socjalnego wniósł interwenient uboczny Gmina Miejska S., zarzucając Sądowi Rejonowemu:

- 1) poczynienie ustaleń niemających oparcia w materiale dowodowym, a polegających na przyjęciu, że pozwani spełniają kryteria do obligatoryjnego przyznania im prawa,
- 2) przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego mimo tego iż nie było przesłanek uzasadniających jego przyznanie z przyczyn innych niż wymienione w art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 3) nieprzeprowadzenie wystarczającego postępowania dowodowego co do istnienia przesłanek przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego,
- 4) naruszenie prawa materialnego polegające na zastosowaniu art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mimo, że przedmiotowy lokal nie należy do zasobu komunalnego gminy i w myśl art. 14 ust. 7 nie stosuje art. 14 ust. 4 powołanej ustawy nakazującego sądowi w niektórych przypadkach obowiązkowe przyznanie lokalu socjalnego.

W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części polegającej na nieprzyznaniu pozwanym prawa do lokalu socjalnego oraz zasądzenie na jego rzecz od ozwanym kosztów procesu bez kosztów zastępstwa prawnego.

**Pozwana K. J. oraz powódka H. P. (1)**, w odpowiedzi na apelację, wniosły o jej oddalenie oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego. Pozostali uczestnicy postępowania nie zajęli stanowiska co do zarzutów apelacyjnych.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne, dokonane w sprawie przez Sąd I instancji, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znalazły odzwierciedlenie w całokształcie zgromadzonego materiału dowodowego. Dokonując oceny materiału dowodowego Sąd nie naruszył reguł swobodnej oceny dowodów, określonych w art. 233 § 1 k.p.c., a w szczególności zasad logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego. Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd I instancji wywiódł ze zgromadzonych dowodów trafne wnioski, znajdujące uzasadnienie w powołanych przepisach prawa, które Sąd Okręgowy w całości podziela.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy trafnie dostrzegł, iż sytuacja materialna i rodzinna pozwanych przemawia za przyznaniem im lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

Zgodnie z brzmieniem tego przepisu sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez najemcę z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Niewątpliwie, pozwana K. J. jest emerytką i z tego tytułu otrzymuje świadczenie w wysokości 511,26 zł netto miesięcznie (zaświadczenie – k. 71), natomiast pozostali pozwani P. K. i K. K. (1) otrzymują świadczenia rentowe w wysokości odpowiednio po 644,63 zł netto i 461,70 zł netto miesięcznie (zaświadczenia – k. 70 i 72). Dodatkowo pozwany P. K. pobiera zasiłek pielęgnacyjny w wysokości 153 zł miesięcznie (informacja – k. 56). Całkowity zatem

dochód pozwanych wynosi 1.770,59 zł, który w ponad połowie przeznaczany jest na zakup lekarstw. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że pozwani są osobami bezrobotnymi i nie mają możliwości podjęcia pracy zarobkowej, z uwagi na swoje schorzenia. Pozwana w ostatnim czasie przeżyła dwa udary i wykryto u niej guza płuc. Z kolei pozostali pozwani są osobami niepełnosprawnymi – P. K. choruje na chorobę psychiczną, zaś K. K. (1) cierpi na schorzenia upośledzenia narządów ruchu oraz choroby układu moczowo – pęciowego. Nadto wobec wszystkich pozwanych toczą się egzekucje komornicze.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nawet jeśli, pozwani nie spełniali kryteriów określonych w art. 14 ust. 4 wyżej wskazanej ustawy, to jednak wyżej przytoczone okoliczności dotyczące sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanych przemawiały za przyznaniem im lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 3 wyżej wskazanej ustawy.

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy na zasadzie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

SSO Cezary Olszewski SSO Małgorzata Szostak – Szydłowska SSO Aneta Ineza Sztukowska