

*Sygn. akt VIII C 1385/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Anna Hrydziusko

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko B. M. i mał. K. M. reprezentowanemu przez przedstawiciela ustawowego B. M.

o eksmisję

**I. nakazuje pozwanym B. M. i K. M. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) we W.;**

**II. ustala, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;**

**III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu;**

**IV. wstrzymuje wykonanie punktu I niniejszego wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 5 sierpnia 2013 r. strona powodowa Gmina W. domagała się nakazania pozwanym B. M. i K. M. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że najemcą przedmiotowego lokalu od dnia 23 marca 1995 r. był P. M., mąż pozwanej. Wspólnie z nim zamieszkiwali i byli zameldowani pozwana i syn K. M. - pozwany. Wobec rozwiązania małżeństwa pozwanych wyrokiem z dnia 3 grudnia 2001 r. P. M. wyprowadził i wymeldował się z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...). W dniu 30 marca 2009 r. wypowiedział umowę najmu przedmiotowego lokalu. Strona powodowa poinformowała pozwaną, iż umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 30 kwietnia 2009 r. Jednocześnie podała, że wstrzymała się z podpisaniem aneksu do umowy najmu ze względu na występujące zaległości w należnych opłatach. Strona powodowa wytoczyła powództwo o zapłatę zadłużenia z tytułu opłat czynszowych. Powództwo zostało oddalone wobec należności przedawnionych, a w części należności nieprzedawnionych - uregulowane. Z uwagi na okoliczność, iż pozwana nie uregulowała w wyznaczonym terminie należności, strona powodowa w dniu 28 października 2010 r. wypowiedziała ze skutkiem prawnym na dzień 31 grudnia 2010 r. najem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W.. Pozwana wytoczyła powództwo w dniu 23 sierpnia 2011 r. o ustalenie istnienia stosunku najmu przedmiotowego lokalu. Wyrokiem z dnia 29 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu oddalił powództwo. Również wywiedziona przez pozwaną apelacja od tego orzeczenia została przez Sąd Okręgowy we

Wrocławiu oddalona. Pozwana nadal zamieszkuje w lokalu przy ul. (...). Podniosła, iż zawarcie z pozwaną umowy najmu lokalu przy ul. (...) nie było możliwe, bowiem zadłużenie wynosiło ponad trzy pełne okresy zadłużenia. Mimo kierowanych wezwań, pozwana nie opuściła przedmiotowego lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podała, że w dacie wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. tj. 28 października 2010 r. ze skutkiem prawnym na dzień 31 grudnia 2010 r. nie istniała zaległość czynszowa przekraczająca trzy pełne okresy płatności, tym samym kwestionowała podstawy i skuteczność rozwiązania umowy najmu. Podniosła przy tym, że sporna kwota zadłużenia jest zobowiązaniem naturalnym z uwagi na przedawnienie. Ponadto podkreśliła, iż od 2010 r. nie zalega z opłatami czynszowymi. Wskazała, iż samotnie wychowuje małoletniego syna K. M.. Podała, iż ma trudności ze znalezieniem pracy, pracuje dorywczo. Utrzymują się z wynagrodzenia za pracę i świadczeń alimentacyjnych na małoletniego syna. Nadto, otrzymuje pomoc od rodziny i życzliwych osób.

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

W dniu 23 marca 1995 r. P. M. zawarł ze stroną powodową Gminą W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 55,92 m<sup>2</sup>, składającego się z dwóch pokoi o powierzchni 19,40 m<sup>2</sup> i 14,09 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 8,51 m<sup>2</sup>, łazienki z wc o powierzchni 3,01 m<sup>2</sup> oraz przedpokoju o powierzchni 8,08 m<sup>2</sup>.

**Dowód:** - umowa najmu nr (...) z dnia 23.03.1995 r., k. 30-33.

Pozwana zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) we W. z P. M. od około 1996 r. Wraz z nimi zamieszkiwał syn K. M.. W dniu 3 grudnia 2001 r. zostało rozwiązane małżeństwo P. M. i B. M..

**Dowód:** - Wyrok Sądu Okręgowego sygn. akt XIII RC 622/01 z dnia 03.12.2001 r., 26.

Pismem z dnia 30 marca 2009 r. P. M. wypowiedział umowę najmu. Poinformował również stroną powodową, iż wymeldował i wyprowadził się z lokalu nr (...) przy ul. (...) we W.. W dniu 25 maja 2009 r. strona powodowa poinformowała pozwanych, iż umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 30 kwietnia 2009 r. wzywając ich jednocześnie do zapłaty zaległości czynszowych.

**Dowód :** - Wypowiedzenie umowy najmu z dnia 30.03.2009 r., k. 29;

- Wezwanie do zapłaty z dnia 25.05.2009 r., k.13

Strona powodowa pismem z dnia 2 września 2010 r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 36.332,11 zł zaległych należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego wraz z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty w terminie 30 dni pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu.

**Dowód :** -wezwanie do zapłaty z dnia 02.09.2010 r., z potwierdzeniem odbioru k. 20- 21.

Pismem z dnia 28 października 2010 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanym umowę najmu ze skutkiem prawnym na dzień 31 grudnia 2010 r.

**Dowód:** - Wypowiedzenie umowy najmu z dnia 29.10.2010 r., potwierdzenie odbioru , k. 18-19

Strona powodowa wytoczyła powództwo o zapłatę. Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2011 r. (sygn. akt VIII C upr 248/11) Sąd oddalił powództwo w całości. Część powództwa została oddalona wobec należności przedawnionych, a pozostała część została zapłacona przez pozwanych.

**Dowód:** -Wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia– Śródmieścia Wydział VIII Cywilny sygn.akt VIII C upr 248/11 z dnia 27.04.2011 r., w załączeniu

Pismem z dnia 29 marca 2011 r. strona powodowa wezwała pozwaną do dobrowolnego przekazania przedmiotowego lokalu w stanie wolnym w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma.

**Dowód:-** pismo z dnia 29.03.2011 r., potwierdzenie odbioru, k. 16.

Pozwana wytoczyła przeciwko stronie powodowej powództwo o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) pomiędzy nią a Gminą W.. Wyrokiem z dnia 29 listopada 2011 r., w sprawie o sygn. akt I C 561/11, Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia oddalił powództwo, przyjmując, iż istniejąca w dacie złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu zwłoka w zapłacie czynszu obejmowała m.in. należności nieprzedawnione, których wysokość przekraczała czynsz za trzy pełne okresy płatności. Wywiedziona przez pozwaną apelacja od przedmiotowego orzeczenia została wyrokiem z dnia 29 marca 2012 r., w sprawie o sygn. akt II Ca 195/12, oddalona.

**Dowód:** - wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział I Cywilny sygn. akt I C 561/11 z dnia 29.11.2011 r. w załączeniu;

-wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu sygn. akt II Ca 195/12 z dnia 29.03.2012 r. wraz z uzasadnieniem, w załączeniu.

Pozwana ma 38 lat, samotnie wychowuje małoletnie syna K. M..

Zadłużenie w opłatach czynszowych w lokalu przy ul. (...) powstało w trakcie trwania a jeszcze przed rozwiązaniem związku małżeńskiego z P. M.. Pozwana złożyła u strony powodowej wnioski o zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu. Strona powodowa uzależniła zawarcie aneksu od spłaty zadłużenia przedawnionego, bowiem w kartotekach finansowych dług dalej istniał i nie został umorzony.

Pozwana pracuje dorywczo. Ma trudności ze znalezieniem stałej pracy. Utrzymuje siebie i syna z wynagrodzenia w kwocie ok. 850 zł miesięcznie oraz świadczeń alimentacyjnych z wysokości 600 zł, natomiast opłaty z tytułu czynszu miesięcznie wynoszą 640 zł za miesiąc.

**Dowód:** -przesłuchanie pozwanej B. M., nagranie na rozprawie z dnia 17.12.2013 r., k. 51.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, iż podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego.

Bezspornym w sprawie było, że pozwana B. M. zajmowała lokal mieszkalny położony przy ul. (...) we W. bez tytułu prawnego z uwagi na skuteczne wypowiedzenie łączącej jej z Gminą W. umowy najmu. Prawidłowość działań strony powodowej w zakresie wypowiedzenia umowy najmu była już raz przedmiotem kontroli Sądów obu instancji i jest objęta powagą rzeczy osądzonej. W szczególności należy podzielić pogląd o skuteczności wypowiedzenia umowy najmu w sytuacji, gdy nieprzedawnione zaległości przekraczały wysokość czynszu za 3 pełne okresy płatności. Podjęta przez pozwaną w odpowiedzi na pozew próba polemiki z tym stanowiskiem, jak też z prawomocnie przesądzonym faktem nieistnienia stosunku najmu pomiędzy stronami, nie mogła być w niniejszym postępowaniu skuteczna.

Skoro zatem pozwanej nie przysługiwał skuteczny wobec strony powodowej tytuł prawny do władania spornym lokalem uznać należało, że żądanie nakazania opuszczenia i opróżnienia, podlegało ochronie prawnej. Zaktualizowały się bowiem przesłanki z cytowanego wyżej art. 221 § 1 k.c.

Mając na uwadze, iż pozwana spełniała przesłanki z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.) i możliwe było przyznanie jej statusu lokatora, Sąd zobligowany był orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia (art. 14 ust. 1 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 (ust. 3).

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że pozwanej B. M. przysługiwało prawo do lokalu socjalnego. Sąd wziął pod uwagę sytuację finansową, materialną i rodzinną pozwanej. Jak ustalono w toku postępowania pozwana samotnie wychowuje syna. Utrzymuje siebie i syna z pracy dorywczej oraz świadczeń alimentacyjnych na rzecz małoletniego syna w wysokości 600 zł miesięcznie. Powyższe, zdaniem Sądu, ograniczają możliwość znalezienia lepiej płatnej pracy, a co za tym idzie, zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku. Uzyskiwane zaś obecnie przez pozwaną dochody, mając na uwadze ciężące na niej zobowiązania, w tym również wobec Gminy W., nie pozwalają na wynajem lokalu po cenach rynkowych. Sąd uznał, że okoliczność ta nie mogła stanowić przeszkody w przyznaniu uprawnienia do lokalu socjalnego.

Ze wskazanych powyżej względów, mając na uwadze szczególną sytuację materialną pozwanej, Sąd przyznał jej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

W oparciu zaś o przepis art. 14 ust. 6 ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając zatem na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w punktach I-II i IV.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto o art. 100 § 1 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone, jednakże wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Powołany przepis urzeczywistnia zasadę słuszności i stanowi wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu, przewidzianej w przepisie art. 98 k.p.c. pozostawiając Sądowi pewną swobodę w przyznawaniu zwrotu kosztów procesu (por. postanowienie SN z dnia 13.10.1976 r., IV PZ 61/76). Art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje jednak pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, dlatego też ich kwalifikacja należy do Sądu, po rozważeniu całokształtu okoliczności konkretnej sprawy. Do kręgu okoliczności branych przez Sąd po uwagę należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy, Sąd biorąc pod uwagę szczególnie trudną sytuację materialną i finansową pozwanych, uznał, iż obciążenie ich dodatkowymi kosztami procesu, tj. opłatą od pozwu w kwocie 200 złotych oraz kosztami zastępstwa procesowego żadanymi przez stronę powodową, sprzeciwiałoby się zasadzie słuszności.

W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania należało orzec, jak w punkcie III. wyroku.