

Sygn. akt I C 3182/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2012 r.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aleksandra Smólska-Kreft
Protokolant:	sekr. sądowy Katarzyna Ziółkowska

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2012 r. w Bydgoszczy

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

przeciwko W. K.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu W. K. aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w B. przy ul. (...);
2. przyznaje pozwanemu W. K. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1 do czasu złożenia pozwanemu przez Miasto B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. nie obciąża pozwanego W. K. kosztami procesu;
4. przyznaje pełnomocnikowi pozwanego r.pr. J. M. kwotę 221,40 zł (dwieście dwadzieścia jeden złotych i czterdzieści groszy) w tym kwotę 41,40 zł (czterdzieści jeden złotych czterdzieści groszy) podatku VAT, tytułem pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSR Aleksandra Smólska-Kreft

Sygn. akt I C 3182/12

## UZASADNIENIE

Dnia 2 czerwca 2012 r. powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniósł pozew o eksmisję W. K.. W uzasadnieniu pozwu podniósł, iż powód zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu w B. przy ul. (...). Pozwany zaprzestał bieżącego regulowania opłat czynszowych, czym doprowadził do zadłużenia. Pismem z dnia 12 października 2011 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległości i wyznaczył mu miesięczny termin na ich uregulowanie po d rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pozwany zadłużenia nie spłacił, zatem pismem z dnia 6 grudnia 2011 r. powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 r. Na pismo pozwanego, w którym zobowiązał się on płacić należność w ratach powód wyraził zgodę zastrzegając, że nie wstrzyma procesu o eksmisję,

ale w razie uregulowania należności nie będzie egzekwował wyroku, a pozwany będzie mógł ponownie ubiegać się o nawiązanie stosunku najmu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i wskazał, że brak opłat nie wynika z jego złej woli lecz z nagłego pogorszenia sytuacji życiowej. Pozwany doznał rozstroju zdrowia, który uczynił go niezdolnym do pracy i jest zmuszony utrzymać się z kwoty 400 zł miesięcznie. Pozwany ma wolę spłaty długu co spotykało się ze zrozumieniem ze strony powodowej, zatem pozew o eksmisję jest przedwczesny i nieuzasadniony. Eksmisja naruszałaby zasady słuszności i współżycia społecznego. W razie orzeczenia eksmisji pozwany domagał się przyznania mu lokalu socjalnego, gdyż cierpi na depresję, jest pod opieką psychiatry. Z uwagi na stan zdrowia nie pracuje lecz pobiera zasiłek rehabilitacyjny, stąd nie posiada statusu bezrobotnego. Zasiłek ten jest częściowo zajęty przez komornika z tytułu należności alimentacyjnych i pozwany otrzymuje z niego 419 zł miesięcznie. Utrata dachu nad głową odebrałaby pozwanemu sens życia.

W piśmie z dnia 15 października 2012 r. pozwany reprezentowany przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu podtrzymał i poparł dodatkowymi dokumentami dotychczasowe stanowisko.

### ***Sąd ustalił co następuje:***

Powodowi przysługuje prawo własności lokalu mieszczącego się w B. przy ul. (...).

Bezsporne.

Pozwanego W. K. łączył z powodową spółdzielnią stosunek najmu od 1 kwietnia 2011 r. Pozwany winien był uiszczać czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne. Sam czynsz wynosił od kwietnia 2011 do lipca 2011 r. kwotę 369,36, a od sierpnia 2011 r. do marca 2012 r. kwotę 430,92 zł. Wraz z kosztami eksploatacyjnymi czynsz do dnia wypowiedzenia stosunku najmu wynosił pomiędzy 550,94 zł a 617 zł miesięcznie.

Bezsporne, a nadto dowód: umowa najmu z dnia 31 marca 2011 r. wraz z aneksem(k.14-15), kartoteka konta za okres od 1 marca 2011 r. do 31 grudnia 2012 r.

W związku z faktem, że pozwany zalegał z opłatami za ponad trzy pełne okresy płatności był wzywany przez powoda do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego terminu i uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 12 października 2011 r. (k. 17).

Dnia 6 grudnia 2011 r. w związku z nieuregulowaniem należności powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu.

Dowód: wypowiedzenie umowy (k. 19).

Pozwany W. K. leczy się psychiatrycznie z powodu zaburzeń adaptacyjnych. Pozwany leczy się ambulatoryjnie, przebywał także w szpitalu dla Nerwowo i Psychicznie (...) w Ś.. Jest niepełnosprawny w stopniu lekkim. Ze względu na stan zdrowia nie pracuje, utrzymuje się z zasiłku rehabilitacyjnego, który po potrąceniu zobowiązań alimentacyjnych otrzymuje w kwocie 419 zł. Aktualnie zadłużenie u powoda nadal istnieje, z tym, że pozwany je sukcesywnie spłaca. Pozwany nie ma możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych przez zamieszkanie w innym lokalu.

Dowód: orzeczenie o stopniu niepełnosprawności (k. 76), historia choroby ze szpitala psychiatrycznego (k. 81-84), historia choroby (...) (k. 88-94), zeznania pozwanego (k.71-72).

### ***Sąd zważył co następuje:***

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie wszystkich zebranych w sprawie dowodów, szczegółowo wymienionych wraz z konkretnymi okolicznościami, które na podstawie poszczególnych dowodów ustalił. Sąd dał wiarę wszystkim przeprowadzonym dowodom, zarówno z dokumentów jak i ze źródeł osobowych, albowiem uzupełniając się wzajemnie doprowadziły one do ustalenia jednoznacznego stanu faktycznego.

Kwestią istotną do rozstrzygnięcia było wyłącznie to czy czynności podjęte przez powoda doprowadziły do skutecznego wygaśnięcia umowy najmu w stosunku do pozwanego czy żądanie eksmisji może zostać uwzględnione w sytuacji życiowej pozwanego. W sytuacji orzeczenia eksmisji należało dodatkowo rozstrzygnąć kwestię lokalu socjalnego.

Żądanie eksmisji znajduje oparcie w przepisie art. 675 kpc, z którego wynika, że po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany zwrócić rzecz.

Natomiast kwestia, kiedy umowa najmu wygasa jest kwestią bardziej złożoną. Istotnym jest czy umowa została zawarta na czas określony, co właściwie przesądza moment wygaśnięcia umowy, czy na czas nieokreślony, kiedy to możliwość wypowiedzenia takiej umowy przez wynajmującego jest ściśle uregulowana przez ustawodawcę. Podobnie ustawodawca uregulował przypadki możliwego wypowiedzenia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie lokatora, w tym zaleganie z opłatami za najmowany lokal.

W przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdują przepisy art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r, nr 31, poz. 266).

Przepis art. 11 ust. 1 powołanej ustawy stanowi, iż jeśli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie stosunku prawnego przez właściciela może nastąpić wyłącznie z przyczyn wskazanych w przepisach tam wymienionych, w tym 11 ust. 2 pkt 2. Wypowiedzenie winno przybrać formę pisemną i wskazywać jego przyczynę.

Z treści art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy wynika, że jeśli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia mu stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności tych nie zapłaci, właściciel może najpóźniej na miesiąc na przód wypowiedzieć stosunek prawny.

Wyżej cytowane przepisy oznaczają, iż dla skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu niezbędne jest, aby najemca zalegał z zapłatą czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za co najmniej trzy pełne okresy płatności, aby w związku z tą zaległością został wezwany do jej zapłaty w terminie co najmniej miesiąca i uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia. Następnie powinno zostać złożone wypowiedzenie wskazujące na przyczynę wypowiedzenia najpóźniej na miesiąc na przód na koniec miesiąca kalendarzowego. Czynności te muszą przybrać formę pisemną.

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie należy uznać, iż zachowane zostały przez powoda konieczne, ustawowe elementy skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Wynikało to z dokumentów załączonych do pozwu oraz z zeznań pozwanego, który zasadność wypowiedzenia stosunku najmu wprost przyznał. Zatem umowa najmu wobec pozwanego została wypowiedziana skutecznie, a co za tym idzie utracił on uprawnienie do zajmowania przedmiotowego lokalu.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwo wskazując, że orzeczenie wobec niego eksmisji byłoby wbrew zasadom współzycia społecznego. Wywodził, że dług powstał nie z jego winy lecz na skutek splotu różnych sytuacji życiowych, w tym utraty pracy i choroby psychicznej. Ponadto wykazywał wolę zapłaty zaległych należności wskazując jednocześnie, iż powód potwierdzał możliwość ponownego nawiązania stosunku najmu po uiszczeniu zaległości.

W ocenie Sądu twierdzenia pozwanego i przedłożone dokumenty na okoliczność stanu jego zdrowia nie mogły skutkować oddaleniem powództwa w oparciu o zasady współzycia społecznego. W sprawach o eksmisję z lokalu mieszkalnego ścierają się interesy i prawa dwóch stron – właściciela lokalu i jego prawo własności oraz zajmującego lokal po utracie tytułu prawnego i jego dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Wziąwszy pod uwagę, że potrzeby mieszkaniowe oprócz potrzeby jedzenia i ubrania stanowią potrzeby pierwszego rzędu, każda sprawa o eksmisję jest sprawą wyjątkową. Sytuacja gdy człowiek nie jest w stanie zapobiec utracie tytułu do posiadanego lokalu niemal zawsze wiąże się z czynnikami od niego niezależnymi, jak niemożliwość znalezienia czy utrata pracy, zbyt małe zarobki na utrzymanie siebie i rodziny, nagła lub długotrwała choroba itp. Gdy ktoś traci uprawnienie do lokalu z własnej woli zazwyczaj z własnej woli także go opuszcza i do sprawy o eksmisję nie dochodzi. Sąd wychodząc z tego punktu widzenia ocenił, że sytuacja pozwanego w sprawie, mimo że obiektywnie ciężka, na tle innych spraw

eksmisyjnych nie stanowi sytuacji wyjątkowej i brak podstaw do oddalenia powództwa. Gdyby rozstrzygnąć tę kwestię inaczej, Sąd nie mógłby orzec niemal żadnej eksmisji, gdyż każda jedna eksmisja stałaby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Zwłaszcza, że w interesie ogółu społeczeństwa jest to, aby potrzeby mieszkaniowe wszystkich jednostek były zaspokojone, co gwarantuje ład i porządek społeczny.

W tej sytuacji należało rozważyć kwestię przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Zgodnie z przepisem **art. 14 ust. 1 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) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Sąd ustalił, że pozwany nie spełnia warunków do tzw. obligatoryjnego przyznania mu lokalu socjalnego. Nie posiada bowiem statusu osoby bezrobotnej, ani nie upoważnia go do tego orzeczony stopień niepełnosprawności. Jednakże wzięwszy pod uwagę sytuację osobistą pozwanego – niemożność uzyskania statusu bezrobotnego z uwagi na niezdolność do pracy, a także rodzaj schorzeń na które cierpi – choroba psychiczna, Sąd uznał, że lokal taki należy pozwanemu przyznać by umożliwić mu powrót do zdrowia psychicznego i do normalnego funkcjonowania w życiu prywatnym, zawodowym i społecznym.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie 1 i 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. na podstawie art. 102 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 2011-03-04 ( I CZ 13/11LEX nr 848131) zastosowanie art. 102 k.p.c. wynikać może zarówno z samego przebiegu postępowania, jak również z okoliczności o charakterze zewnętrznym, związanych w szczególności z sytuacją majątkową strony przegrywającej. Ocena, czy w okolicznościach danej sprawy doszło do spełnienia tych przesłanek, stanowi przedmiot suwerennego uprawnienia jurysdykcyjnego sądu orzekającego. Przepis art. 102 k.p.c. powinien być zastosowany wówczas, gdy w okolicznościach danej sprawy obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu przeciwnika byłoby niezgodne z zasadami słuszności. W niniejszej sprawie należy zwrócić uwagę na fakt, iż pozwany znalazł się w trudnej sytuacji życiowej w tym finansowej z przyczyn od siebie niezależnych. Miał on świadomość, że ciąży na nim obowiązek spłaty zaległości, podjął próbę ich spłaty mimo niewielkich dochodów. Skoro dopuścił do powstania takiej zaległości, która pozbawiła go lokalu mieszkalnego tym bardziej nie stać go na płacenie kosztów procesu. Zwłaszcza, że wszelkie posiadane nadwyżki finansowe pozwany uiszcza na rzecz powódki, która nie wyklucza, po spłaceniu całości zadłużenia, ponownego zawarcia z pozwanym umowy najmu, co pozwoli pozwanemu zaspokoić w pełni potrzeby mieszkaniowe.

O kosztach wynagrodzenia pełnomocnika ustanowionego dla pozwanego z urzędu Sąd orzekł na podstawie przepisów art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 167, poz. 1398) oraz §2 ust. 3 i § 15 w zw. z §9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163 z 2002 r., poz. 1349 ze zm.) uznać wnioszek o zwrot wydatków na korespondencję za nieuzasadniony w świetle art.5 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

SSR Aleksandra Smólska – Kreft