

Sygn. akt **IC 2765/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Ada Szczepankowska - Szyszka

Protokolant: Urszula Starzec

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2017 w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko R. S.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej R. S., aby opuściła, opróżniła i wydała stronie powodowej (...) W. lokal mieszkalny numer (...) położony w W. przy ulicy (...);

II. ustala, że pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania jednego lokalu socjalnego;

III. wykonanie wyroku w punkcie I wstrzymuje do czasu złożenia pozwanej przez stronę powodową oferty najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania w sprawie.

Sygn. akt IC 2765/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 września 2016 roku (...) W. wystąpiło przeciwko R. S. o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ul. (...) w W. oraz o zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazano, że z powodu nieuiszczania przez pozwaną czynszu wypowiedziano jej umowę najmu powyższego lokalu i zobowiązano ją do jego dobrowolnego opuszczenia. Dotychczas jednak pozwana tego obowiązku nie spełniła (pозew – k. 3 – 5).

Podczas rozprawy w dniu 16 grudnia 2016 roku pozwana oświadczyła, że zgadza się z powództwem, nie jest w stanie spłacić zadłużenia i wnosi o przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego (k. protokół rozprawy – k. 22).

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 25 marca 2011 r. pomiędzy Zakładem (...) w D. Ś. (...) W. a R. S. została zawarta na okres do dnia 31 grudnia 2013 r. umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W.. Zgodnie z tą umową R. S. zobowiązała się do comiesięcznego uiszczenia czynszu najmu wraz z opłatami niezależnymi od wynajmującego do 10. dnia każdego miesiąca. Zastrzeżono, że umowa będzie podlegała wypowiedzeniu w razie powstania zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności, mimo uprzedzenia najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę zaległych i bieżących

należności. W dniu 29 sierpnia 2014 r. strony zawarły kolejną umowę najmu powyższego lokalu o tożsamej treści, z tym, że czynsz najmu ustalono na kwotę 167,48 zł, a umowę zawarto na czas nieoznaczony.

(akta lokalowe - k. 85 – 86, 141 – 142).

W związku z powstaniem zaległości w uiszczaniu czynszu, pismem z dnia 6 października 2015 r. wezwano R. S. do zapłaty kwoty 1.194,74 zł w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania wezwania. Wskazano, że w przypadku braku spłaty umowa najmu lokalu zostanie wypowiedziana. Powyższe wezwanie zostało doręczone R. S. w dniu 16 października 2015 r.

(ostateczne wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania – k. 10).

Pismem z dnia 14 grudnia 2015 r. wypowiedziano R. S. umowę najmu lokalu przy ul. (...) w W. na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Wskazano, że przyczyną wypowiedzenia jest zwłoka z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przekraczająca trzy pełne okresy płatności, która na dzień 30 listopada 2015 roku opiewała na kwotę 1.278,88 zł. Jednocześnie wezwano ją do przekazania odnowionego lokalu do dyspozycji Zakładu (...) w D. Ś. (...) W.. Powyższe wypowiedzenie zostało doręczone R. S. w dniu 15 grudnia 2015 r.

(wypowiedzenie umowy wraz z potwierdzeniem nadania – k. 11).

R. S. ma 60 lat. Cierpi na zanikanie tkanki kostnej, ma zdiagnozowany zespół (...) i chorobę zwyrodnieniową stawów. Powyższe schorzenia powodują u niej obniżenie odporności, trudności z poruszaniem się oraz uniemożliwiają pracę zarobkową. Od 2003 r. z powodu stanu zdrowia utrzymuje się wyłącznie z renty, która obecnie wynosi 1.497 zł miesięcznie (po odliczeniu składek na ubezpieczenie zdrowotne – 1.362,29 zł). Jednocześnie świadczenie to jest obciążone egzekucją administracyjną, która powoduje jego uszczuplenie o kwotę 374,19 zł, przez co miesięcznie R. S. wypłacana jest faktycznie kwota 880,88 zł. Jest to jej jedyny dochód. Mieszka sama, nie może liczyć na pomoc innych osób, nie posiada uprawnień do innego lokalu.

(karta informacyjna – k. 21, decyzja o waloryzacji renty – k. 26, orzeczenie lekarza orzecznika ZUS – k. 27, dowód z przesłuchania pozwanej – k. 23).

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie była kwestionowana przez strony, a również Sąd nie powziął w tym zakresie żadnych wątpliwości.

Ustalenia faktyczne w zakresie obecnej sytuacji materialnej i zdrowotnej pozwanej zostały również poczynione w oparciu o dowód z przesłuchania stron ograniczony do jej zeznań. Relacja pozwanej odpowiadała treści zgromadzonych w sprawie dokumentów, a także pozostawała w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego, stąd uznano ją za wiarygodną w całości.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Zasady wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego precyzują przepisy Ustawy z dnia 21 marca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm.), dalej: u.o.p.l. Pozwana R. S. jest lokatorem w rozumieniu powyższej ustawy i podlega jej regulacjom, gdyż korzystała z lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych na podstawie umowy najmu łączącej ją z powodem (art. 1 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 u.o.p.l.).

Zgodnie z art. 11 ust. 1 u.o.p.l. jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę

wypowiedzenia. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W niniejszej sprawie powód z zachowaniem wymagań określonych w art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 u.o.p.l. dokonał wypowiedzenia umowy najmu łączącej go z pozwaną. Uczynił to bowiem w formie pisemnej i określił przyczynę wypowiedzenia, którą było pozostawanie w zwłoce z zapłatą czynszu przez ponad trzy pełne okresy płatności. Uprzednio powód wezwał pisemnie R. S. do uregulowania zaległych płatności, wyznaczając na ich uiszczenie dodatkowy miesięczny termin i uprzedzając o zamiarze wypowiedzenia umowy w przypadku braku spłaty (k. 10). Zaległy czynsz oraz inne opłaty związane z użytkowaniem lokalu nie zostały jednak uiszczone i pismem z dnia 14 grudnia 2015 r. powód wypowiedział pozwanej umowę najmu, na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, wzywając ją jednocześnie do zwrócenia odnowionego lokalu (k. 11). Zarówno wezwanie do zapłaty, jak i wypowiedzenie umowy zostało pozwanej skutecznie doręczone.

W powyższych okolicznościach należało uznać, że powód w sposób prawidłowy, wymagany przepisami art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 u.o.p.l. dokonał wypowiedzenia umowy najmu lokalu numer (...) przy ul. (...) w W.. W konsekwencji, zgodnie z art. 675 § 1 i 2 k.c. R. S. była obowiązany do jego opuszczenia. Jako, że dotychczas tego nie uczyniła, należało nakazać jej opuszczenie, opróżnienie i wydanie (...) W. wskazanego lokalu.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. 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. Stosownie do art. 14 ust. 4 i 7 u.o.p.l., w przypadku nakazania opróżnienia lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
 - 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
 - 3) obłożnie chorych,
 - 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
 - 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
 - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoba ta może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W niniejszej sprawie żadna z okoliczności, o których mowa w punktach 1 – 5 nie zachodzi. Pozwana, mimo posiadania licznych schorzeń, nie jest osobą niepełnosprawną, ani obłożnie chorą. Nie ma również statusu bezrobotnego, ani nie spełnia kryteriów do otrzymywania świadczenia z pomocy społecznej. Jediną przesłanką, która potencjalnie w jej przypadku mogła się zaktualizować, jest spełnienie warunków określonych radą gminy w drodze uchwały.

Na terenie (...) W. kwestię wynajmowania lokali socjalnych reguluje uchwała numer (...) Rady Miasta Stołecznego W. z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu (...) W. (dalej: uchwała). Zgodnie z § 12 uchwały umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i spełnia warunki określone w § 4 pkt. 1, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 oraz znajduje się w niedostatku.

Warunki, o których mowa w § 4 pkt. 1 uchwały to bycie osobą bezdomną albo pozostającą w trudnych warunkach mieszkaniowych. Z kolei o niedostatku w rozumieniu § 1 pkt. 27 uchwały można mówić w sytuacji, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci).

Zgodnie z art. 85 ust. 2 Ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. 1998 Nr 162 poz. 1118 z późn. zm.) w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 2 grudnia 2016 r. (Dz. U. 2017 poz. 2), od dnia 1 marca 2017 r. kwota najniższej emerytury wynosi 1.000 zł miesięcznie. Oznacza to, że o niedostatku osoby pozostającej w gospodarstwie jednoosobowym można mówić w sytuacji, gdy jej średni miesięczny dochód nie przekroczy kwoty 1.300 zł.

Jeżeli zaś chodzi o rozumienie pojęcia „dochód”, to uchwała odsyła do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 71 z późn. zm.), która w art. 3 ust. 3 nakazuje brać pod uwagę wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania, składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe i chorobowe.

Wszystko powyższe oznacza, że dla spełnienia na terenie (...) W. przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego przez osobę pozostającą w gospodarstwie jednoosobowym konieczne jest: nieposiadanie tytułu prawnego do żadnego lokalu (bądź pozostawanie w trudnych warunkach mieszkaniowych) i otrzymywanie średniego miesięcznego dochodu w kwocie nieprzekraczającej 1.300 zł miesięcznie. W przypadku R. S. średni miesięczny dochód, obliczony według powyższych wskazań, wynosi obecnie 1.362,29 zł (k. 26). Pozwana, choć nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu, to jednak osiąga miesięczny dochód w kwocie przekraczającej powyższy próg, aczkolwiek w minimalnym stopniu. Oznacza to, że w jej sytuacji nie zachodzą warunki do obligatoryjnego przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego zgodnie z art. 14 ust. 4 u.o.p.l. Niemniej jednak przepis art. 14 ust. 3 u.o.p.l. stanowi, że Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, które obejmuje nakaz opróżnienia lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z niego oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną lokatora. Oznacza to, że jedynie w przypadku osób, o których mowa w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. Sąd jest zobligowany do orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu, w pozostałych zaś przypadkach – jeżeli nie zachodzą okoliczności z art. 17 u.o.p.l. – ma takiego uprawnienie, biorąc pod uwagę przesłanki z art. 14 ust. 3 u.o.p.l.

W niniejszej sprawie należało uznać, że przyznanie lokalu socjalnego R. S. jest ze wszech miar zasadne. Przede wszystkim jest ona osobą schorowaną, leczącą się na wiele dolegliwości i mającą trudności z poruszaniem się. W konsekwencji nie może podjąć zatrudnienia i powiększyć swoich dotychczasowych dochodów. Te z kolei, choć nie kwalifikują ją do grona osób, które według w./w. uchwały znajdują się w niedostatku, są niskie i powodują, że przy swojej obecnej sytuacji życiowej w faktycznym niedostatku się znajduje. Otóż dochód pozwanej jedynie o 62,29 zł przekracza przyjęty w uchwale próg 130 % minimalnej emerytury, a do tego jest obciążony egzekucją administracyjną, która powoduje jego obniżenie o kwotę 374,19 zł miesięcznie. W konsekwencji Zakład Ubezpieczeń Społecznych wypłaca jej miesięcznie kwotę 880,88 zł. W obecnych realiach gospodarczych zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych na rynkowych zasadach jest za tę kwotę niemożliwe. O ile pozwana wskazała, że od kwietnia 2017 r. uzyska uprawnienia emerytalne i będzie otrzymywać o 100 % większy dochód, to jednak w dacie wyrokowania takich uprawnień jeszcze nie posiadała. Niezależnie od tego, biorąc pod uwagę, że potrzeby mieszkaniowe nie są jedynymi, które pozwana musi zaspokajać, nawet dwukrotnie większe dochody niż dotychczas nie pozwolą jej – jako osobie samotnej i schorowanej – na wynajęcie mieszkania na rynkowych zasadach. Istotny jest tu również fakt, że pozwana w sposób prawidłowy korzystała z dotychczasowego lokalu, a jedynie nieuiszczanie czynszu spowodowało wypowiedzenie umowy najmu. Trudna sytuacja materialna pozwanej jest przy tym przez nią niezawiniona i wynika z licznych schorzeń, na które cierpi – jak wynika z karty informacyjnej – od wielu lat. Stan zdrowia wymusił na niej zaprzestanie pracy zarobkowej i utrzymywanie się wyłącznie z renty. Nie można również przeoczyć faktu, że na pozwanej nadal ciąży dług z powodu nieuiszczania czynszu, co dodatkowo utrudnia jej i tak niełatwą sytuację materialną. Pozwana nie ma przy tym uprawnienia do innego lokalu, jest osobą samotną i nie może liczyć na pomoc innych osób. W tej sytuacji należało uznać, że przyznanie lokalu socjalnego R. S. jest w świetle zasad współzycia

społecznego usprawiedliwione. Jej sytuacja osobista jest szczególna i zarówno w świetle art. 14 ust. 3 u.o.p.l., jak i powszechnie akceptowanych wartości zasługuje na ochronę. Stąd też Sąd ustalił, że pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania jednego lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 u.o.p.l. orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Z tego powodu nakazano wstrzymanie wykonania opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu przez pozwaną do czasu złożenia jej oferty najmu lokalu socjalnego.

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 102 k.p.c., nie obciążając nimi pozwanej. Zgodnie z tym przepisem w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przyjmuje się, że przepis ten przewiduje wyjątek od zasady odpowiedzialności za wynik procesu, jest rozwiązaniem szczególnym i jako taki nie podlega wykładni rozszerzającej, wyklucza stosowanie wszelkich uogólnień. Dopuszczalność jego zastosowania przyjmuje się w sytuacjach, gdy sięgnięcie do ogólnych reguł Kodeksu postępowania cywilnego dotyczących zwrotu kosztu procesu byłoby nieuzasadnione i pozostawało w sprzeczności z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Tego rodzaju sytuacja występuje w niniejszej sprawie. Wyżej poczynione uwagi dostatecznie obrazują trudną sytuację materialną pozwanej. W tym miejscu wystarczy stwierdzić, że jest ona osobą bardzo schorowaną, samotną, nie mogącą w żaden sposób powiększyć swoich niskich dochodów. Tę sytuację dodatkowo komplikuje fakt, że obecnie zostaje zmuszona do opuszczenia dotychczasowego lokalu i ciąży na niej zarówno już egzekwowany dług za poprzedni lokal przy ul. (...), jak i zaległe należności za obecnie zajmowane mieszkanie. Jak przy tym wynika z karty informacyjnej (k. 21), pogorszenie jej stanu zdrowia jest procesem długotrwałym, na przestrzeni lat borykała się z różnymi poważnymi chorobami, wobec czego z przyczyn obiektywnych nie miała możliwości poprawienia swojej sytuacji życiowej. Ponadto, biorąc pod uwagę miesięczny dochód pozwanej, w jej przypadku konieczność poniesienia kosztów procesu, obejmujących opłatę od pozwu i koszty zastępstwa procesowego, spowodowałyby niemożność zaspokojenia swoich podstawowych potrzeb życiowych, w przypadku zaś powoda, będącego jednostką samorządu terytorialnego, uszczerbek ten będzie marginalny. W tym stanie rzeczy zasady współżycia społecznego sprzeciwiają się obciążeniu pozwanej kosztami niniejszego procesu w jakiegokolwiek części, wobec czego wydano rozstrzygnięcie oparte na art. 102 k.p.c.

Mając na uwadze wszystko powyższe, orzeczono jak w sentencji wyroku.