

1. Sygn. akt I C 35/21

a. **WYROK**

b. **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 maja 2021 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Marek Rafałko

Protokolant: Magdalena Müller

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2021 r. w Tczewie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. H.

przeciwko M. T.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu M. T., aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny położony w T. przy ul. (...) oraz wydał go powódce;

II. orzeka o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miejską T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 457 (czteryście pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 35/21

## 2. **Uzasadnienie**

Powódka T. H. wniosła pozew przeciwko M. T. o eksmisję. Zażądała, by nakazano pozwanemu opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T. oraz zasądzone od niego na rzecz powódki koszty przeprowadzonego postępowania sądowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony od 24 października 2016 r. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, na podstawie której powódka będąca właścicielką lokalu, oddała pozwanemu w najem jeden pokój o powierzchni 16,2 m<sup>2</sup> wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami (meble, piecyk elektryczny podgrzewający wodę, sprzęt gospodarstwa domowego). Przedmiotowa umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2016 r. Na podstawie aneksów, okres obowiązywania umowy został przedłużony do 31 grudnia 2020 r. Strona powodowa, pismem z 26 listopada 2020 r. poinformowała pozwanego, że umowa nie zostanie przedłużona, a tym samym koniecznym jest opuszczenie najmowanego lokalu. Pozwany nie opuścił jednak przedmiotowego lokalu.

Postanowieniem z 12 marca 2021 r. Sąd zawiadomił z urzędu Gminę Miejską T. o toczącym się postępowaniu. Gmina nie wstąpiła do przedmiotowej sprawy.

Pozwany ustosunkowując się do treści pozwu, wskazał, iż nie posiada tytułu prawnego, który uprawniałby go do zajmowania przedmiotowego lokalu, jednakże z uwagi na fakt, iż nie posiada innego lokalu mieszkalnego, w którym

mógłby zamieszkać, nadal zajmuje lokal stanowiący własność powódki. M. T. zaznaczył, iż w sytuacji otrzymania lokalu socjalnego, wyprowadzi się z zajmowanego lokalu.

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

Lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, położony w T. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Tczewie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność T. H..

(okoliczności bezsporne)

W dniu 24 października 2016 r. wynajmująca T. H. zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...), na podstawie której oddała w użytkowanie najemcy pokój o powierzchni 16,20 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2016 r. Czynsz najmu lokalu strony ustaliły na kwotę 450 zł miesięcznie. Na podstawie kolejno zawieranych aneksów strony przedłużyły czas trwania umowy do 31 grudnia 2020 r.

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego- k. 17-18, protokół zdawczo- odbiorczy- k. 19, aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego- k. 20-23)

W dniu 26 listopada 2020 r. powódka skierowała do pozwanego pismo, w którym poinformowała go o nieprzedłużeniu umowy najmu, po dniu 31 grudnia 2020 r.

Od 31 grudnia 2020 r. pozwany nie uiszcza żadnych opłat ani czynszu z tytułu zajmowanego lokalu. M. T. uniemożliwia pozwanej wejście do lokalu.

(dowód: pismo z dnia 26 listopada 2020 r.- k. 24, zeznania pozwanego z dnia 29 kwietnia 2021 r.- k. 77, przedział czasowy 00:27:29- 00:32:28)

M. T. nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych i poszukujących pracy, objęty jest pomocą MOPS-u w T., nie jest uprawniony do pobierania świadczeń rodzinnych, źródło dochodu pozwanego stanowi zasiłek w wysokości 645 zł oraz dodatkowe świadczenia o łącznej wysokości 800 zł. Pozwany nie posiada tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, ani też innych wartościowych składników majątkowych. Z uwagi na stan chorobowy, pozwany nie jest w stanie podjąć zatrudnienia. Zstępni pozwanego nie wspierają go finansowo; pozwany nie ma możliwości zamieszkania w zajmowanych przez niego lokalach.

(dowód: pismo Powiatowego Urzędu Pracy w T.- k. 45, pismo MOPS w T. wraz z załącznikami- k. 47-68, zeznania pozwanego z dnia 29 kwietnia 2021 r.- k. 77, przedział czasowy 00:32:28- 00:33:36)

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez powódkę dowodów w postaci dokumentów. Wskazane dowody i wynikające z nich okoliczności nie były kwestionowane przez strony postępowania.

Ustalenia stanu faktycznego poczyniono także w oparciu o zeznania powódki i pozwanego. Zeznaniom powódki Sąd przyznał walor wiarygodności w całości. Powódka wskazywała na kierowane do pozwanego pisma dotyczące nieprzedłużenia umowy najmu, nieregulowania opłat związanych z korzystaniem z mieszkania oraz uniemożliwianiem jej dostępu do lokalu. Zeznania powódki były spontaniczne i szczere, nadto w całości korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym przedstawionym w sprawie.

W odniesieniu do zeznań pozwanego, Sąd uznał, iż zasługują one na walor wiarygodności w zakresie okoliczności dotyczących zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu oraz jego sytuacji materialnej i zdrowotnej. Pozwany przyznał, że zajmuje przedmiotowy lokal, nie kwestionował, iż powódka jest jego właścicielką, nie kwestionował, że utracił tytuł prawny do lokalu wraz z końcem umowy najmu. Sąd za nieprawdziwe uznał twierdzenia pozwanego odnoszące się do sytuacji nieblokowania powódce dostępu do mieszkania. Pozwany początkowo przyznał, iż dokonał wymiany zamków

w drzwiach, następnie zaprzeczył tej okoliczności. Powódka, zaś przedstawiła sytuację, w której pomimo podjętej w obecności policji próby wejścia do mieszkania, pozwany uniemożliwił jej to.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przechodząc do rozważań prawnych w pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z treścią przepisu art. 222 § 1 k.c.- właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Roszczenie windykacyjne przysługuje nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Z zastrzeżenia, zawartego w art. 222 § 1 k.c. wynika, że roszczenie to nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osoba, która jego rzeczą faktycznie włada, ma skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W takiej sytuacji znajduje się np. dzierżawca, najemca lub użytkownik, którego prawo do posiadania zależy z ważnej umowy z właścicielem (por. Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe, Rudnicka Jolanta, Rudnicki Stanisław, Rudnicki Grzegorz, źródło SIP LexPolonica nr 8126100).

Konieczne jest zatem ustalenie, czy pozwany nie ma tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z treścią przepisu art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.- dalej ustawa o ochronie lokatorów) ustawa ta ma zastosowanie również do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie.

Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd w niniejszej sprawie wynika, że powódka jest właścicielką przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W dniu 24 października 2016 r. strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego, która następnie mocą kolejno zawieranych aneksów do umowy, wiązała strony do dnia 31 grudnia 2020 r. Powódka poinformowała pozwanego o tym, iż wiążąca ich umowa najmu lokalu mieszkalnego nie będzie już przedłużona. Pozwany w trakcie toczącego się procesu przyznał, iż zajmuje lokal nie posiadając do tego tytułu prawnego.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 222 § 1 k.c. Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji.

W dalszej kolejności Sąd musiał rozważyć, czy pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego w myśl przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Art. 14 ust. 1 wyżej wskazanej ustawy stanowi, że 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. Ustęp 3 tego przepisu stanowi, że Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy.

Zgodnie z ust. 4 wskazanego przepisu, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kategorii osób wymienionych w tym przepisie: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej 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. Należy jednak zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 14 ust. 7 ustawy - art. 14 ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Oznacza to, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2008 roku, sygn. II CSK 484/07). Wyłączenie powyższe dotyczy stosunków uprawniających do korzystania z lokalu powstałych po dniu 1 stycznia 2005 r. (art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie

praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U. 2004 roku, Nr 281, poz. 2783).

H. W. nie spełnia zatem obligatoryjnych wymogów przyznania mu lokalu socjalnego, które zostały wskazane w art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów. W realiach niniejszej sprawy, w opinii Sądu, zasadnym jest jednak przyznanie pozwanemu uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu ze względu na jego sytuację życiową, w szczególności z uwagi na stan chorobowy uniemożliwiający pozwanemu podjęcie zatrudnienia oraz wyjątkowo trudną sytuację materialną, uniemożliwiającą najem lokalu na wolnym rynku. Do dnia obowiązywania umowy najmu, pozwany nie zalegał z żadnymi opłatami związanymi z kosztami utrzymania mieszkania, w tym także z opłatą czynszu. Pozwany jest osobą schorowaną i niemającą. Jedyne jego dochodem jest zasiłek i dodatkowe świadczenia pobierane z MOPS-u, które łącznie stanowią kwotę 800 zł miesięcznie. Pozwany nie posiada żadnego innego dochodu. Wobec faktu, iż pozwany jest osobą schorowaną, nie posiada on możliwości podniesienia swoich dochodów poprzez podjęcie dodatkowej pracy, co niewątpliwie zwiększyłoby jego możliwości wynajęcia mieszkania na wolnym rynku z jednoczesnym pokryciem w całości kosztów swojego utrzymania, bez popadania w zadłużenia. Pozwany nie posiada możliwości zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym. Szczególna sytuacja materialna i rodzinna, o której mowa w art. 14 ust. 3 u.ochr.lok., oznacza brak możliwości najęcia mieszkania na wolnym rynku z powodu niskich dochodów gospodarstwa domowego. „Dotychczasowy sposób korzystania z lokalu” to korzystanie z lokalu w celach mieszkaniowych. (por. Komentarz, Knypl Zenon, Eksmisja i prawa człowieka. Wykonywanie eksmisji z lokali mieszkalnych). Sąd stoi na stanowisku, że lokal socjalny może być przyznany nawet wówczas, gdy jego przyznanie jest usprawiedliwione w świetle zasad współżycia społecznego. Z taką też sytuacją, w opinii Sądu, z przyczyn, o których wyżej była mowa, mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Wyjątkowo trudna sytuacja materialna pozwanego, zwłaszcza w powiązaniu z zasadą współżycia społecznego, polegającą na pomocy osobom chorym, w ocenie Sądu przemawiają za przyznaniem pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego.

Sąd, orzekając o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego, wstrzymał wykonanie orzeczenia w zakresie opuszczenia i opróżnienia przez pozwanego lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę Miejską T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie art. 14 pkt 1 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III sentencji na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest ponieść koszty procesu. Ponieważ niniejszy spór przegrał pozwany, Sąd zasądził od niego na rzecz powódki kwotę 457 zł, na którą złożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 240 zł.