

Sygn. akt VIII C 3013/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: staż. Patrycja Krupczyńska

po rozpoznaniu w dniu 17 sierpnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko pozwanym M. S., T. S., Ł. S. i A. S.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym M. S., T. S. i A. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. orzeka, że pozwanej M. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanej M. S. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia jej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. orzeka, że pozwanym T. S. i A. S. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
5. umarza postępowanie w sprawie w stosunku do pozwanego Ł. S.;
6. nie obciąża pozwanych M. S., T. S. i A. S. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej.

Sygn. akt VIII C 3013/15

## UZASADNIENIE

W dniu 24 września 2015 roku powód Gmina Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł. (poprzednio Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.), reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym M. S., T. S. oraz Ł. S. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że L. M. była najemcą lokalu, o którym mowa wyżej. Umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2011 roku z powodu zaległości czynszowych. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu L. M. nie opuściła zajmowanego lokalu. Najemczyni zmarła w dniu 9 marca 2015 roku. Obecnie w lokalu zamieszkują pozwani, zajmując lokal bez tytułu prawnego. **(pozew k. 2-3)**

W odpowiedzi na pozew pozwani M. S. i T. S. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Wskazali, że przedmiotowy lokal, podobnie jak cała nieruchomość, znajduje się w złym stanie technicznym. W lokalu nie ma bieżącej wody ani kanalizacji, mieszkanie jest ponadto zagrzybione. Z uwagi na swój stan, lokal ten mógłby stanowić lokal socjalny,

a jednocześnie zła sytuacja materialna pozwanych oraz zły stan zdrowia M. S. uzasadnia, zdaniem pozwanych, przyznanie im uprawnienia do lokalu socjalnego, co czyni orzekanie eksmisji niecelowym. **(odpowiedź na pozew k. 26-30)**

W złożonej odpowiedzi na pozew Ł. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości, akcentując, że od dawna nie mieszka w przedmiotowym lokalu, dodatkowo od dnia 19 listopada 2015 roku nie jest w nim zameldowany. **(odpowiedź na pozew k. 49-51)**

Replikując na stanowisko pozwanych, powód podtrzymał powództwo w całości. Wskazał, że podstawę orzeczenia nakazania pozwanym opróżnienia lokalu mieszkalnego stanowi fakt zajmowania przez pozwanych lokalu bez tytułu prawnego, w konsekwencji jego zły stan techniczny oraz sytuacja majątkowa pozwanych nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Powód podniósł przy tym, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, albowiem nie dysponowali oni nigdy tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu, a tylko w takim przypadku przepis art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) miałyby wobec nich zastosowanie. Dodał, że zajmowane przez pozwanych mieszkanie należy do zasobów komunalnych powoda i nie może być postrzegane jako lokal socjalny. Powód odniósł się również do okoliczności podniesionych przez Ł. S., wskazując, że pozwany ten nie udowodnił, aby nie mieszkał w przedmiotowym lokalu, samo wymeldowanie zaś jest czynnością administracyjną, a nadto nastąpiło już po wytoczeniu powództwa. **(pismo procesowe powoda k. 80-81)**

Na rozprawie w dniu 16 marca 2016 roku pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo w stosunku do pozwanych M. S. i T. S., natomiast wobec Ł. S. cofnął powództwo bez zrzeczenia się roszczenia, na co pozwany ten wyraził zgodę. Pozwani M. S. i T. S. wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

W dniu 16 marca 2016 roku Sąd postanowił rozpoznać sprawę z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym i wezwać do udziału w sprawie w charakterze pozwanego A. S., na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Na rozprawie w dniu 17 sierpnia 2016 roku stanowiska stron nie uległy zmianie, przy czym wezwany do udziału w sprawie pozwany A. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości. **(protokół rozprawy k. 88-92, protokół rozprawy k. 106-106v)**

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

W dniu 1 lutego 1995 roku L. M. zawarła z poprzednikiem prawnym powoda umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a L. M. zobowiązała się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 20,69 zł. Solidarnie z najemcą za zapłatę czynszu oraz opłat odpowiadały mieszkające z nim osoby pełnoletnie. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca był w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej przed dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności. **(dowód: umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 8-8v, okoliczności bezsporne)**

W okresie obowiązywania umowy najmu w przedmiotowym lokalu, poza L. M., zamieszkiwała również jej córka – pozwana M. S., wraz z mężem – pozwanym T. S. oraz synami – pozwanymi Ł. S. i A. S.. Pozwani ci wywodzili tytuł do zamieszkiwania w w/w lokalu od prawa najmu przysługującego L. M..

L. M. zalegała z opłatami za wynajmowany lokal, opłat tych nie uiszczały również zamieszkujące z najemcą osoby pełnoletnie, na skutek czego powód wypowiedział przedmiotową umowę ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2011 roku. Wypowiedzenie, o którym mowa wyżej, L. M. odebrała w dniu 4 marca 2011 roku. **(dowód: monit ostateczny)**

***k. 9, wypowiedzenie umowy najmu wraz z potwierdzeniem odbioru k. 10-10v., zaświadczenie o wymeldowaniu k. 52, okoliczności bezsporne)***

W 2012 roku pozwany Ł. S. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu i zamieszkał w mieszkaniu swojej partnerki życiowej, położonym w Ł. przy ul. (...), a będącym własnością jej ojca. Opuszczając lokal mieszkalny przy ul. (...) Ł. S. zabrał wszystkie swoje rzeczy. ***(dowód z przesłuchania pozwanej M. S. k. 89-90, dowód z przesłuchania pozwanego Ł. S. k. 90, dowód z przesłuchania pozwanego A. S. k. 106v)***

L. M. zmarła w dniu 9 marca 2015 roku. ***(dowód: kserokopia odpisu skróconego aktu zgonu k. 19, okoliczności bezsporne)***

W dniu 19 listopada 2015 roku pozwany Ł. S. wymeldował się spod adresu wskazanego przez powoda w pozwie, pod którym, o czym była mowa wyżej, w rzeczywistości nie zamieszkiwał od 2012 roku. ***(dowód z przesłuchania pozwanego Ł. S. k. 90, zaświadczenie k. 52)***

Pozwani M. S., T. S. i A. S. prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Pozwana jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku. Pozwany T. S. jest zatrudniony na umowę zlecenia, z kolei A. S. obecnie nie pracuje, nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. Pozwana otrzymuje zasiłek rodzinny w kwocie 129 zł miesięcznie, pobiera również z MOPS zasiłek na dożywianie i zasiłek celowy. Pozwani nie posiadają żadnego majątku ani oszczędności. Miesięczne wydatki pozwanych związane z utrzymaniem mieszkania, opłaceniem składki (...) oraz zakupem leków wynoszą ok. 900 zł. Ponadto T. S. partycypuje w spłacie dwóch pożyczek po zmarłej matce. Pozwana M. S. w 2011 roku przeżyła chorobę nowotworową, której medyczne skutki odczuwa do dnia dzisiejszego.

Pozwani M. S., T. S. i A. S. nie mają żadnego innego lokalu poza lokalem, o którym w sprawie mowa, w którym mogliby zamieszkać. ***(dowód z przesłuchania pozwanej M. S. k. 91, dowód z przesłuchania pozwanego T. S. k. 91, dowód z przesłuchania pozwanego A. S. k. 106v., zaświadczenie k. 40-41, dokumentacja medyczna k. 42-48, oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania k. 63-64, decyzja k. 65, kserokopia dowodów wpłaty k. 70-73, decyzja k. 76)***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił ponadto dowód z przesłuchania pozwanych.

***Sąd Rejonowy zważył co następuje:***

Na wstępie wskazać należy, że na rozprawie w dniu 16 marca 2016 roku powód cofnął powództwo w stosunku do pozwanego Ł. S. bez zrzeczenia się roszczenia, na co pozwany ten wyraził zgodę. Uznając, że cofnięcie powództwa przez powoda bez zrzeczenia się roszczenia wobec pozwanego nie jest sprzeczne z prawem ani zasadami współzycia społecznego, nie zmierza również do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.), na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. i art. 203 § 1 k.p.c., Sąd umorzył postępowanie w sprawie w części, której dotyczyło cofnięcie, orzekając jak w punkcie 5 sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, 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.

W myśl zaś przepisu art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Pozwani M. S., T. S. i A. S. władają rzeczą cudzą, będącą własnością Gminy Ł., reprezentowanej w tej sprawie przez jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Tym samym, żeby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu, pozwani winni wykazać, że przysługuje im tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. W sprawie zaś, okolicznością bezsporną między stronami było to, że nie posiadają oni tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w Ł. i w konsekwencji zbędnym było przeprowadzanie szczegółowego postępowania dowodowego w tym zakresie. W konsekwencji Sąd uwzględniając powództwo nakazał pozwany M. S., T. S. i A. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego, o którym mowa wyżej.

W ocenie Sądu, brak było podstaw do oddalenia powództwa w niniejszej sprawie na podstawie art. 5 k.c., a więc w oparciu o to, iż roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Powód był wynajmującym i jest jednocześnie właścicielem przedmiotowego lokalu. Prawo własności jest zaś prawem chronionym przez Konstytucję i równocześnie jednym z fundamentalnych praw ustrojowych. Wobec tego, jak wynika z utrwalonego, aktualnego stanowiska judykatury i doktryny, stosowanie art. 5 k.c. w ogóle, a w przypadku roszczeń związanych z prawem własności w szczególności, winno mieć charakter wyjątkowy i winno być szczególnie uzasadnione.

Zdaniem Sądu, w oparciu o ustalony stan faktyczny nie sposób stwierdzić, aby taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2014, poz. 150) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, przy czym przepis ten wyraźnie wskazuje w stosunku, do kogo Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania takiego lokalu, samo zaś wyliczenie ma charakter enumeratywny. Podzielając przedstawiony przez pełnomocnika powódki pogląd, że z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie, Sąd uznał, że nie ma on zastosowania w niniejszej sprawie. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 27 czerwca 2001 roku (III CZP 28/01, OSNC 2002/2/17 i III CZP 35/01, OSNC 2001/12/173), obowiązek orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia odnosi się nie tylko do byłego najemcy lokalu podlegającego opróżnieniu, ale także do osób z nim stale w tym lokalu zamieszkałych, które utraciły swoje zależne od najemcy prawo do zajmowania lokalu. W konsekwencji osoby stale zamieszkujące z najemcą i wywodzące od tego swój tytuł do zamieszkiwania muszą być traktowane jako mające prawo zależne do zajmowania lokalu, wobec czego także do nich odnosi się obowiązek orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Przenosząc powyższe na grunt omawianej sprawy stwierdzić należy, że pomiędzy stronami bezsporny był fakt zamieszkiwania pozwanych M. S., T. S. i A. S. z najemcą L. M. w lokalu, o którym w sprawie mowa, już od daty podpisania przedmiotowej umowy najmu (pозwana wraz z synami zamieszkiwała w tym lokalu od urodzenia, natomiast T. S. od 1988 roku), co w świetle cytowanych orzeczeń Sądu Najwyższego prowadzi do wniosku, że pozwani ci wywodzili swoje prawo do zamieszkiwania w tym lokalu od prawa najmu przysługującego L. M., a zatem mieszczą się w kategorii osób, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 5 ustawy Sąd orzekł, że pozwanej M. S. – jako osobie posiadającej status bezrobotnego – przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. W sprawie brak było natomiast przesłanek do otrzymania prawa do lokalu socjalnego przez pozwanych T. S. i A. S.. Jak ustalono w toku postępowania, pozwani ci nie chorują, nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne, nie korzystają również ze świadczeń z pomocy społecznej, a tym samym pozwani T. S. i A. S. nie mieszczą się w kręgu osób wymienionych w art. 14 ustawy, wobec których Sąd obowiązany jest orzec o prawie do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanej M. S. do czasu złożenia pozwanej przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową pozwanych, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest przy tym suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tegoż sądu należy przesądzenie, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu (por. m.in. postanowienie SN z dnia 25.03.2011 r., IV CZ 136/10, LEX nr 785545; postanowienie SN z dnia 19.01.2012 r., IV CZ 118/11, LEX nr 1169157; postanowienie SN z dnia 26.01.2012 r., III CZ 10/12, OSNC 2012/7-8/98; postanowienie SN z dnia 9.02.2012 r., III CZ 2/12, LEX nr 1162689). W ocenie Sądu taki właśnie szczególnie wypadek zachodzi w stosunku do pozwanych, analiza ich sytuacji życiowej i majątkowej doprowadziła bowiem Sąd orzekający w sprawie do przekonania, że nie posiadają oni wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, co uzasadnia zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. do rozstrzygnięcia w ich przedmiocie (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 11.04.2014 r., I ACa 9/14, LEX nr 1455540; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27.11.2013 r., I ACa 725/13, LEX nr 1409197; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 25.10.2012 r., I ACa 571/12, LEX nr 1237890).

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.