

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**zaoczny w stosunku do pozwanego P. R.**

Dnia 20 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Magdalena Łukaszewicz

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2023 roku

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko G. R., P. R., S. K., K. R., A. K. (1), A. K. (2)

o wydanie lokalu mieszkalnego

o r z e k a:

1. Nakazuje pozwanym G. R., P. R., K. R. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...), przy ulicy (...) w P..
2. Przyznaje pozwanym G. R., K. R. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1. do czasu złożenia pozwanym przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.
3. Nie przyznaje pozwanemu P. R. prawa do lokalu socjalnego.
4. Oddala powództwo w pozostałej części.
5. Znosi wzajemnie między stronami koszty procesu.

## UZASADNIENIE

Gmina P. wytoczyła powództwo przeciwko K. R., G. R., P. R., A. K. (1) oraz małoletnim A. K. (2) i S. K., zastąpionym przez przedstawicielkę ustawową A. K. (1), o wydanie lokalu socjalnego nr (...), położonego w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w P..

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że powódkę i pozwaną K. R. łączyła umowna najmu ww. lokalu, którego powódka jest właścicielem. Umowa zawarta była na czas określony do dnia 18 stycznia 2022 roku. Do zamieszkiwania w lokalu razem z najemcą uprawnieni zostali: mąż G. R., dzieci P. R. i A. K. (1) oraz wnukowie A. K. (2) i S. K.. Umowa najmu uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta. K. R. wystąpiła z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu lecz wnioski ten nie został pozytywnie rozpatrzony, albowiem średniomiesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym najemcy z okresu 3 miesięcy przekracza 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. W związku z tym pozwana została wezwana do wydania przedmiotowego lokalu. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Jednocześnie powódka podała, że pozwani A. K. (1) oraz małoletni A. K. (2) i S. K. zamieszkują w miejscowości S. 30B, tam są zameldowani i tam znajduje się ich centrum życiowe.

Pozwani K. R. i G. R. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Podali, że są emerytami w wieku 70 i 68 lat. Nie są właścicielami innej nieruchomości, w której mogliby zamieszkać. Nie posiadają żadnego majątku ani oszczędności. Dodali, że pozwana K. R. ma problemy zdrowotne – cierpi na nadciśnienie i na wodonercze. Z powodu wodonercza poddana była w styczniu b.r. zabiegowi polegającemu na nakłuciu nerki i założeniu cewnika moczowodowego. Cewnik ten co drugi dzień podlega wymianie, do czego przeszkolony został G. R.. Pozwani podkreślili, że nie posiadają żadnego zadłużenia z tytułu opłat za przedmiotowy lokal.

Pozwana A. K. (1) w imieniu własnym oraz małoletnich pozwanych A. K. (2) i S. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podniosła, że nie mieszka z dziećmi w przedmiotowym lokalu, z którego wyprowadziła się jesienią 2021 roku.

Pozwany P. R. mimo należytego powiadomienia go o terminie, nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę, nie złożył żadnych wyjaśnień i nie żądał przeprowadzenia rozprawy w swojej nieobecności.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Gmina P. jest właścicielem lokalu socjalnego nr (...), położonego w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w P..

W dniu 19 lipca 2021 roku pomiędzy Gminą P., a K. R. zawarta została na czas określony - do dnia 18 stycznia 2022 roku - umowa najmu opisanego wyżej lokalu.

Do zamieszkiwania w lokalu razem z najemcą uprawnieni byli: mąż G. R., dzieci P. R. i A. K. (1) oraz wnukowie A. K. (2) i S. K..

A. K. (1) wraz z dziećmi A. K. (2) i S. K. wyprowadziła się z ww. lokalu jesienią 2021 roku.

Umowa najmu uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta. Gmina P. wezwała K. R., G. R. i P. R. do wydania opisanego wyżej lokalu socjalnego. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

(okoliczności bezsporne, dowód: umowa najmu k. 4-6; pismo - wezwanie do wydania lokalu wraz z dowodem doręczenia k. 8-8v)

K. R. ma 70 lat i jest emerytką. G. R. ma 68 lat i także jest emerytem. O. nie mają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać. Nie posiadają żadnego majątku ani oszczędności. Regularnie ponoszą opłaty za lokal socjalny, nie posiadają z tego tytułu żadnego zadłużenia.

K. R. ma problemy zdrowotne – cierpi na nadciśnienie i wodonercze. Z powodu wodonercza poddana była w styczniu b.r. zabiegowi polegającemu na nakłuciu nerki i założeniu cewnika moczowodowego. Cewnik ten co drugi dzień podlega wymianie, do wykonywania czego przeszkolony został G. R..

(dowód: karta informacyjna leczenia szpitalnego k. 58-61)

P. R. ma 28 lat. Nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. Nie korzystał i nie korzysta z pomocy społecznej. Podejmuje prace dorywcze i sezonowe.

(dowód: informacja z (...) w P. k. 66; informacja z PUP w P. k. 54)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w 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.

W niniejszej sprawie bezspornie ustalono, że właścicielem lokalu socjalnego nr (...), położonego w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w P., jest powódka Gmina P., zaś pozwani K. R., G. R. i P. R. od dnia 19 stycznia 2022 roku zajmują ten lokal bez tytułu prawnego.

W konsekwencji powyższego, na podstawie powołanego wyżej przepisu, Sąd orzekł jak w punkcie I. wyroku. W związku z niestawieniem się pozwanego P. R. na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę i brakiem jakichkolwiek wyjaśnień, Sąd zobligowany był do wydania w stosunku do wymienionego wyroku zaocznego (art. 339 § 1 k.p.c.).

Wobec bezspornego ustalenia, iż pozwana A. K. (1) oraz małoletni pozwani A. K. (2) i S. K. wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu, co miało miejsce jeszcze przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie, powództwo w stosunku do tych pozwanych zostało oddalone.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II. i III. wyroku Sąd oparł na przepisach art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, który 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.

Regulacja dotycząca lokali socjalnych zawarta jest w rozdziale 4 cytowanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów. Ma ona zakres ograniczony. Brak jest normy samodzielnie oznaczającej skutki nakazania opróżnienia i wydania takiego lokalu, bądź wyłączającej wprost stosowanie cytowanego wyżej art. 14. W rozdziale tym nie ma także przepisu odsyłającego, wskazującego na odpowiednie stosowanie przepisów o lokalach, co uzasadnia wnioski o stosowaniu tych przepisów wprost.

Poza tym, należy mieć na uwadze, że aktualne rozwiązania dotyczące lokali socjalnych są wyrazem przypisania godności człowieka znaczenia konstytucyjnego. Przesłanką poszanowania godności człowieka jest między innymi istnienie pewnego minimum materialnego, zapewniającego jednostce możliwość samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie oraz stworzenie każdemu człowiekowi szans na pełny rozwój osobowości w otaczającym go środowisku kulturowym i cywilizacyjnym. Powyższe wyraża się między innymi w jednym z podstawowych zadań własnych gmin od czasu reaktywowania samorządu terytorialnego w Polsce, polegającym na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w tym także dostarczaniu lokali socjalnych, w sytuacji, gdy uprawnienie do lokalu socjalnego wynika z wyroku sądu.

Ponadto, stosownie do treści art. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tytułem takim jest także umowa o odpłatne używanie lokalu socjalnego, zawarta na czas oznaczony. Najemca lokalu socjalnego w okresie trwania tej umowy jest lokatorem, zatem także po ustaniu wynikającego z niej stosunku prawnego dotyczą go ogólne zasady wyznaczające obligatoryjną treść orzeczeń nakazujących opróżnienie lokali mieszkalnych.

Wobec powyższego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego, Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 roku w sprawie III CZP 11/13, Lex nr 1311654).

Zasadą jest, że Sąd w pierwszej kolejności bada, czy w świetle okoliczności dotyczących szczególnej sytuacji eksmitowanego, w tym dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu, z którego następuje eksmisja, oraz szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej eksmitowanego, przysługuje mu lokal socjalny (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów). Dopiero po uznaniu, że takowe okoliczności nie zachodzą, Sąd zobligowany jest ustalić, czy w danej sprawie, z mocy ustawy, jest w ogóle możliwe orzeczenie eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego z uwagi na wyłączenia zawarte w przepisie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, 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. Nr 64, 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 osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Nie budzi wątpliwości, iż żadne z powyższych wyłączeń nie dotyczy pozwanego P. R.. W oparciu o załączone do akt sprawy informacje z Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w P. i Powiatowego Urzędu Pracy w P. stwierdzić należy, iż brak jest podstaw do uznania, że po stronie tego pozwanego zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające przyznanie prawa do lokalu socjalnego.

Inaczej rzecz ma się w odniesieniu do pozwanych K. i G. małżonków R.. Są to bowiem osoby w podeszłym wieku, z których jedna ma ponadto poważne problemy zdrowotne. K. R. od stycznia bieżącego roku jest zacewnikowana. Cewnik co drugi dzień podlega wymianie, do wykonywania czego przeszkolony został pozwany G. R.. Zdaniem Sądu powyższe okoliczności uzasadniają przyznanie tym pozwanyom prawa do lokalu socjalnego.

Podnieść również należy, iż powódka nie wykazała, aby dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z przedmiotowego lokalu socjalnego, nie uzasadniał przyznania im lokalu socjalnego. Nie wykazała, aby lokal był utrzymywany w nienależyтым stanie, czy wręcz, aby był dewastowany. Nie wykazała również, aby pozwani mogli zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Nie sposób również pominąć, że pozwani obecnie nie posiadają żadnego zadłużenia z tytułu opłat za najmowany lokal.

Mając na uwadze powyższe, Sąd przyznał pozwanyom K. R. i G. R. prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanej przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 102 k.p.c. biorąc pod uwagę trudną sytuację rodzinną i majątkową pozwanych.