

Sygn. akt: *IC 947/16*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2016 roku

**Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w I Wydziale Cywilnym** w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Sznura

po rozpoznaniu na rozprawie protokolowanej przez sekr. sąd. J. J. w dniu 19 października 2016 r.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **A. G., A. Ł., M. G.** oraz (...) **Ł.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym A. G., A. Ł., M. G. oraz (...) **Ł.** opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym A. G., A. Ł., M. G. oraz (...) **Ł.** przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G. i nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. oddala wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności;

IV. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu.

## UZASADNIENIE

Powódka **Gmina M. G.** pozwem wniesionym przeciwko **A. G., A. Ł., M. G.** oraz (...) **Ł.** domagała się nakazania pozwanym opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Powódka wskazała, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, gdyż umowa najmu została wypowiedziana z uwagi na zaleganie z zapłatą czynszu i opłat eksploatacyjnych. Powódka wzywała pozwanych do opuszczenia oraz opróżnienia zajmowanego lokalu, jednakże bezskutecznie.

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew, na rozprawie natomiast wniesli o orzeczenie eksmisji z ustaleniem prawa do lokalu socjalnego.

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

Lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...) wchodzi w skład zasobów Gminy M. G.. W dniu 24 lipca 1984 r. poprzednik prawny powódki zawarł z B. G. oraz S. G. umowę najmu przedmiotowego lokalu. Po śmierci najemców w ich prawa wstąpił pozwany A. G.. W lokalu tym obecnie zamieszkuje A. G. wraz z A. Ł. oraz dziećmi M. G. oraz (...) **Ł.**

**Okoliczności bezsporne,** vide: umowa z 24 lipca 1984 r., k. 9-12.

Pismami datowanymi na 18 grudnia 2007 r. m.in. pozwany A. G. został uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na zaległości czynszowe w łącznej kwocie 3.138,58 zł i jednocześnie został wezwany do uiszczenia

zaległości. Wobec nieuregulowania zaległości powódka pismami datowanymi na 25 czerwca 2008 r. wypowiedziała m.in. pozwanemu A. G. umowę najmu.

**Okoliczność bezsporna:** pisma powódki, k. 13-20.

Pismami datowanymi na 18 marca 2016 r. pozwani zostali wezwani do opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu.

**Dowód:** pisma, k. 21-22.

Pozwani nie są właścicielami, użytkownikami ani najemcami innego lokalu mieszkalnego. Pozwany A. G. utrzymuje się z prac dorywczych, obecnie nie otrzymuje żadnego wynagrodzenia, natomiast pozwana pracuje i z tego tytułu osiąga dochody w wysokości 1.800 zł brutto miesięcznie. Dwoje z pozwanych są małoletni: córka (...) Ł. - której to pozwana A. Ł. jest przedstawicielem ustawowym - ma 8 lat, natomiast syn M. G. - którego to zarówno pozwana A. Ł. jak i A. G. są przedstawicielami ustawowymi - ma 6 lat i jest niepełnosprawny i z tego tytułu otrzymuje zasiłek w wysokości ok. 170 zł miesięcznie.

**Dowód:** zeznania pozwanych A. G. oraz A. Ł., k. 61 (59).

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie załączonych do akt sprawy oraz znajdujących się w aktach lokalowych dokumentów, których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana w toku procesu przez strony, a ich prawdziwość i rzetelność nie budziła również wątpliwości Sądu.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się także na zeznaniach pozwanych A. G. oraz A. Ł., którym to zeznaniom w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy, tzn. ustalenia istnienia tytułu prawnego pozwanych do przedmiotowego lokalu oraz sytuacji majątkowej, mieszkaniowej i rodzinnej, Sąd dał wiarę, albowiem zeznania te korespondują z pozostałym materiałem dowodowym, a strony nie podnosiły żadnych zastrzeżeń w tym zakresie.

**Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 222 §1 k.c., zgodnie z którym właściciel rzeczy 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. Według wskazania art. 222 §1 in fine k.c. pozwany w procesie windykacyjnym może w pierwszym rzędzie bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

Zdaniem Sądu pozwani nie tylko nie zdołali wykazać, ażeby im takie uprawnienia przysługiwały, co więcej takiego zarzutu nie podnosili – wręcz przyznali, że obecnie takiego tytułu nie posiadają. Skoro więc pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu, powinni ten lokal na żądanie właściciela opuścić i mu go wydać – o czym orzeczono w punkcie I sentencji.

Obowiązkiem Sądu w sprawach o eksmisję jest zbadanie z urzędu, czy względem pozwanych zachodzą przesłanki do orzeczenia o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego – o czym stanowi 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. Nr 71, poz. 733; dalej jako u.o.l.). Zgodnie jednak z powszechnie akceptowaną uchwałą Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01), przepisy te mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które kiedykolwiek były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.l., a nie wobec osób, które tymi lokatorami – w odniesieniu do danego lokalu – nigdy nie były. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.l. jako lokatora w myśl tej ustawy traktuje się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Nie ulega wątpliwości, że pozwani objęci wyrokiem takimi lokatorami byli.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o własności lokali, nie można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec małoletniego, ubezwłasnowolnionego lub niepełnosprawnego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, chyba że osoby takie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że małoletnimi są pozwani M. G. oraz (...)Ł., zaś pozwani A. G. oraz A. Ł. są osobami sprawującymi nad małoletnimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkującymi. W toku procesu nie było ponadto przez powódkę podnoszone, aby pozwani mieli możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas zajmowany – w świetle ustalonych okoliczności faktycznych nie można w szczególności przyjąć, aby przysługiwało im prawo do innego mieszkania.

Jak wskazano powyżej, zgodnie z powołaną uprzednio regulacją, nie można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego również wobec osoby niepełnosprawnej w rozumieniu przepisów ustawy o pomocy społecznej z 29 listopada 1990 r. Jednakże ustawa ta obecnie już nie obowiązuje, a w jej miejsce została uchwalona ustawa z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, która nie zawiera definicji „osoby niepełnosprawnej”, a jedynie odwołuje się do takiej definicji zawartej w ustawie 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. Zgodnie z definicją wskazaną w tej ustawie osobami niepełnosprawnymi są takie osoby, których niepełnosprawność została potwierdzona orzeczeniem: o zakwalifikowaniu przez organy orzekające do jednego z trzech stopni niepełnosprawności określonych w art. 3 (tj. stopień znaczny, umiarkowany oraz lekki), lub o całkowitej lub częściowej niezdolności do pracy na podstawie odrębnych przepisów, lub o niepełnosprawności, wydanym przed ukończeniem 16 roku życia (art. 1 w.w. ustawy). Mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy sprawy należy uznać pozwanego M. G. za niepełnosprawnego w rozumieniu art. 14 ust. 4 pkt 2 u.o.l.

Ponadto zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 6 u.o.l., nie można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Zgodnie tymczasem z §4 ust. 1 w zw. z §2 pkt 10 uchwały nr XXII/651/04 (...) G. z 25 marca 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu (...) G. oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa (...) lokale socjalne wynajmowane są osobom (gospodarstwom domowym w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych) zamieszkującymi z zamiarem stałego pobytu na terenie (...) G. i pozostającymi w niedostatku, tzn. których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza w gospodarstwie wieloosobowym na jedną osobę 75% najniższej emerytury ogłaszanej przez (...) która to kwota w chwili orzekania wynosiła  $882,56 \text{ zł} \times 75\% \times 5 \text{ osób} = 3.309,6 \text{ zł}$  (MP z 2016 r., poz. 168). W myśl art. 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 71, poz. 734 ze zm.) gospodarstwem domowym jest gospodarstwo prowadzone przez osobę (...) samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby. Jak więc wynika z akt sprawy pozwani obecnie tworzą wieloosobowe gospodarstwo domowe. Biorąc natomiast pod uwagę zeznania pozwanych A. G. oraz A. Ł. o osiąganych przez pozwanych dochodach – przy czym strona powodowa nie zakwestionowała, ażeby było inaczej – uznać należało, że wszyscy pozwani spełniają te przesłanki.

W toku procesu nie było ponadto przez powódkę podnoszone, aby pozwani mieli możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas zajmowany – w świetle ustalonych okoliczności faktycznych nie można w szczególności przyjąć, aby przysługiwało mu prawo do innego mieszkania.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należało, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 4 u.o.l. i dlatego Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

Sąd rozważał ponadto czy w świetle art. 5 k.c. żądanie eksmisji nie pozostaje w tej konkretnej sytuacji sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie może korzystać z ochrony prawnej. W myśl art. 5 k.c. nie można bowiem czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Wskazać jednakże należy, że dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna

jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Istotą prawa cywilnego jest bowiem strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. W doktrynie i orzecznictwie ugruntował się pogląd, zgodnie z którym zastosowanie art. 5 k.c. nie może w rezultacie doprowadzić do utraty bądź nabycia prawa podmiotowego (tak wyrok SN z 07 grudnia 1965 r., III CR 278/65). Szczególnie ostrożnego podejścia wymaga stosowanie art. 5 k.c. w sprawach dotyczących własności. Ochrona własności jest bowiem zasadą konstytucyjną, gdyż Rzeczpospolita Polska – demokratyczne państwo prawne – chroni własność, stosownie do art. 21 ust. 1 Konstytucji RP. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 22 listopada 1994 r., sygn. II CRN 127/94, art. 320 k.p.c. w sprawach o wydanie nieruchomości w zasadzie wyłącza stosowanie art. 5 k.c., skoro w szczególnie uzasadnionych wypadkach – a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współżycia społecznego – pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela. W realiach niniejszej sprawy sąd stwierdził, że zasady współżycia społecznego nie stoją na przeszkodzie uwzględnienia żądania pozwu, zaś ewentualne oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. w istocie prowadzić by mogło do pozbawienia właściciela atrybutów przysługującego mu prawa. Nadto wskazać należy, że orzeczenie o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego – wobec stwierdzenia ustawowych ku temu przesłanek – powoduje, że chroniony jest interes strony pozwanej, a art. 5 k.c. nie znajdzie zastosowania.

Sąd oddalił w punkcie III sentencji wnioski o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, wobec braku zaistnienia przesłanek określonych w art. 333 k.p.c., a nadto wobec brzmienia art. 14 ust. 6 ustawy o własności lokali, która nakazuje w przypadku orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na mocy art. 102 k.p.c., odstępując od obciążania nimi pozwanych, mając na uwadze zarówno ich ciężką sytuację majątkową - dochód, który pozwani osiągają wynosi brutto około 500 zł miesięcznie na osobę, a nadto pozwani przyznali przy pierwszej czynności, że nie mają obecnie tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu i w żaden sposób nie utrudniali przebiegu postępowania.

Zarządzenia:

1. (...)
2. (...)