

*Sygn. akt I C 475/20*

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSR Małgorzata Nowicka-Midziak         |
| Protokolant:    | sekretarz sądowy Małgorzata Kiedrowska |

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2021 r. w Gdyni

na rozprawie sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko B. R.

o eksmisję

1. Nakazuje pozwanej B. R. aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi Gminie M. G. lokal w G. przy ul. (...)
2. Ustala, że pozwanej B. R. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego
3. Wstrzymuje wykonanie punktu 1. wyroku do czasu przedstawienia pozwanej przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego
4. Nie obciąża pozwanej kosztami procesu

Sygnatura akt: I C 475/20

### UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko B. R. i K. R., domagając się nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powódce lokalu mieszkalnego (socjalnego) nr 30 położonego w budynku przy ul. (...) w G., a także wniosła o ustalenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż jest właścicielem spornego lokalu, natomiast pozwane nie posiadają tytułu prawnego do tego lokalu na skutek upływu terminu obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego. Jak wyjaśniono, realizując wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 4 czerwca 2009r. powódka przedstawiła m.in. pozwanym ofertę objęcia spornego lokalu, a umowa została zawarta w dniu 10 maja 2010r. Następnie, umowa była przedłużana, ostatnia została zawarta na okres 2 lat od dnia 5 maja 2017r. Pozwane wielokrotnie zalegały z zapłatą czynszu, a Prezydent Miasta kilkakrotnie wyrażał zgodę na spłatę zadłużenia w ratach, jednak składane obietnice okazały się bezskuteczne. Od czasu upływu okresu najmu pozwane zajmują lokal bez tytułu prawnego i nie regulują odszkodowania za bezumowne korzystanie. Mimo otrzymania wezwania pozwane nie wydały dobrowolnie lokalu. Jako podstawę powództwa powódka wskazała przepis art. 222 § 1 kc.

(pozew k. 3-4)

Pozwana B. R. wskazała, że jest osobą bezrobotną, utrzymuje się z prac dorywczych (sprzątanie mieszkania), a zarobione środki ledwie starczą jej na życie. Na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2021r. pozwana oświadczyła, że chciałaby pozostać w wyżej wskazanym mieszkaniu.

(odpowiedź na pozew k. 39, protokół rozprawy z dnia 21 kwietnia 2021r. k. 63-64)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Gmina M. G. jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). W budynku mieszkalnym przy ul. (...) posadowionym na przedmiotowej nieruchomości znajduje się m.in. lokal mieszkalny nr (...). Na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego zawartej w dniu 5 października 2017r. najemcą przedmiotowego lokalu socjalnego była pozwana B. R.. Umowa najmu została zawarta na okres dwóch lat począwszy od dnia 15 maja 2017r.

(dowód: umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 5 października 2017r. k. 7-8v wraz z aneksem z dnia 6 grudnia 2017r. k. 9, wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 10, wypis z rejestru gruntów k. 11)

W trakcie trwania stosunku najmu pozwana miała zaległości w opłatach czynszu. Powódka wielokrotnie wzywała ją do zapłaty m.in. pismami z dnia 5 czerwca 2012r., 12 czerwca 2015r., 9 kwietnia 2018r., 30 października 2018r. W odpowiedzi, pozwana pismami z dnia 1 lipca 2015r. i 11 grudnia 2018r. wносиła o rozłożenie zadłużenia na raty. Pismem z dnia 13 grudnia 2018r. powódka poinformowała pozwaną o uwzględnieniu wniosku i rozłożeniu zadłużenia na raty po 150 zł miesięcznie. Na koniec maja 2020r. zadłużenie pozwanej z tytułu zaległego czynszu najmu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie wynosiło kwotę 9.000 zł (bez odsetek).

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 30 października 2018r. wraz z dowodem doręczenia k. 12-13, wezwanie do zapłaty z dnia 12 czerwca 2015r. k. 14, wezwanie do zapłaty z dnia 5 czerwca 2012r. wraz z dowodem doręczenia k. 15-16, wezwanie do zapłaty z dnia 9 kwietnia 2018r. k. 17, upomnienia o zapłatę należności k. 18-20, wnioski pozwanej o rozłożenie zadłużenia na raty k. 22-23, odpowiedź powódki z dnia 13 grudnia 2018r. k. 24, dane syntetyczne za lata 2019-2020 k. 29-29v)

Po upływie terminu określonego w umowie z dnia 5 października 2017r. powódka nie przedstawiła pozwanej oferty zawarcia umowy na kolejny okres. Pismem z dnia 9 lipca 2019r. powódka wezwała pozwaną do opróżnienia i wydania jej bezumownie zajmowanego lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma. Wezwanie zostało pozwanej doręczone w dniu 15 lipca 2019r. Mimo wezwania, pozwana nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu.

(dowód: wezwanie z dnia 9 lipca 2019r. wraz z dowodem doręczenia k. 25-26, pismo z dnia 16 stycznia 2020r. k. 28, przesłuchanie pozwanej B. R. płyta CD k. 66)

Pozwana B. R. jest zarejestrowana od dnia 16 września 2020r. w Powiatowym Urzędzie Pracy w G. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Wcześniej pozwana pracowała w hostelu, jednak po wybuchu pandemii (...)19 nie otrzymała umowy na kolejny okres. W okresie 2017-2018 pozwana korzystała ze świadczeń pomocy społecznej w postaci zasiłków celowych na zakup odzieży i żywności. Pozwana utrzymuje się z prac dorywczych – raz w tygodniu sprząta mieszkanie starszej osoby za wynagrodzeniem 50 zł tygodniowo. Nadto, czasem wspomaga ją syn, który kupuje żywność bądź ofiaruje drobne kwoty pieniędzy (20-50 zł). Pozwana jest osobą zdrową, nie legitymuje się orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności. Pozwana nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać, jak również nie ma możliwości zamieszkania u dzieci.

(dowód: zaświadczenie k. 43-44, informacja MOPS k. 46, przesłuchanie pozwanej B. R. płyta CD k. 66)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, a także dowodu z przesłuchania pozwanej B. R..

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej powołanych powyżej dokumentów. Podkreślić należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Forma i treść przedmiotowych dokumentów nie budzi również wątpliwości Sądu.

Za wiarygodne Sąd również uznał zeznania pozwanej w zakresie dotyczącym braku tytułu prawnego do lokalu, jej sytuacji osobistej, rodzinnej i majątkowej, możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także zamieszkiwania w spornym lokalu mieszkalnym. W ocenie Sądu zeznania pozwanej były szczerze, wewnętrznie spójne i nie budziły wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania. Nadto, zeznania te znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów, w tym informacjach przesłanych przez Powiatowy Urząd Pracy.

Podstawę prawną roszczenia powódki o wydanie przedmiotowego lokalu stanowi przepis art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. W świetle powołanego przepisu przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449<sup>11</sup>, wyd. 1, 2016).

Przechodząc do oceny roszczenia windykacyjnego pod kątem wymienionych powyżej przesłanek, należy stwierdzić, iż w świetle przedstawionych dowodów nie budzi wątpliwości, że powódka jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. (...), w obrębie której znajduje się m.in. lokal mieszkalny (socjalny) nr 30, zaś pozwana B. R. nie posiada żadnego tytułu prawnego do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, albowiem stosunek najmu, którego była stroną, wygasł z dniem 5 maja 2019r. Powyższe okoliczności nie były kwestionowane przez stronę pozwaną. Ponadto, B. R. zeznała, że po upływie okresu najmu nie zwracała się do powódki o zawarcie nowej umowy na kolejny okres i nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Tym samym, skoro pozwanej bezspornie nie przysługuje względem właściciela żadne uprawnienie do władania spornym lokalem, to roszczenie windykacyjne zgłoszone przez powódkę zasługuje na uwzględnienie, o czym Sąd orzekł na podstawie art. 222 § 1 kc.

W świetle zebranego materiału dowodowego nie sposób uznać by żądanie zgłoszone przez powódkę stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 kc może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 kc oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orzeczenie SN z 22 listopada 1994r. II CRN 127/94 niepublikowany; wyrok SN z 27 stycznia 1999r. II CKN 151/98, wyrok SN z 22 marca 2000r. I CKN 440/98). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973r. III CRN 86/73, że zasady współzycia społecznego chronią wprawdzie przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić. W szczególności przy żądaniu eksmisji mogą one jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności. Zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie daje żadnych podstaw do uznania sytuacji życiowej pozwanej za szczególną i wyjątkową w rozumieniu art. 5 kc. Pozwana nie jest bowiem osobą niedołązną, obłożnie chorą, wymagającą stałej opieki osób trzecich, ani też w stosunku do niej nie zachodzą inne szczególne okoliczności. Sama zła sytuacja finansowa pozwanej nie pozwala na unicestwienie roszczenia windykacyjnego w oparciu o zasady współzycia społecznego.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany był z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Podkreślić należy, iż przepis art. 14 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) ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu ustawy (por. uchwała SN z dnia 15 listopada 2001r., III CZP 66/01, L.). Bez wątplenia pozwana jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, albowiem zamieszkała w lokalu na podstawie umowy najmu. W myśl natomiast art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

W związku z powyższym sytuację pozwanej należało rozważyć na gruncie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. W myśl natomiast art. 14 ust. 4 powołanej ustawy 4. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2020r. poz. 426) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
- 3) obłożnie chorego,
- 4) emeryta lub rencisty spełniającego 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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Z kolei, wedle art. 14 ust. 3 Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W oparciu o zebrany materiał dowodowy Sąd uznał, że pozwana spełnia przesłankę obligatoryjną do przyznania jej lokalu socjalnego, albowiem posiada status osoby bezrobotnej. Niezależnie jednak od powyższego za przyznaniem jej prawa do lokalu socjalnego przemawia także jej sytuacja materialna. Jak bowiem wynika z zeznań pozwanej aktualnie posiada ona dochód w wysokości około 200 zł miesięcznie z prac dorywczych (jak zeznała uzyskuje z tego tytułu kwotę 50 zł tygodniowo), co pozwala jej na zaspokojenie tylko najpilniejszych wydatków związanych z utrzymaniem. Poza tym otrzymuje drobne kwoty pieniężne (rzędu 20-50 zł) od dzieci. Bez wątplenia uzyskiwany przez pozwaną dochód mieści się w granicach określonych w uchwale Rady Miasta G., uprawniających do przyznania lokalu socjalnego. Jednocześnie, z uwagi na wysokość dochodu, pozwana nie jest w stanie zapewnić sobie tytułu prawnego do innego lokalu na wolnym rynku. Nadto, nie może zamieszkać wraz z dziećmi.

Wobec powyższego, skoro pozwana spełnia przesłanki obligatoryjne określone w art. 14 ust. 4 pkt 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to Sąd zobowiązany był do ustalenia jej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 102 kpc i odstąpił od obciążania pozwanej kosztami. Nie ulega wątpliwości, że przepis art. 102 kpc urzeczywistnia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Zważyć jednak należy, iż nieskonkretyzowanie w tym przepisie „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 2 października 2015r. I ACa 2058/14 LEX nr 1820933 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 kpc jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011r. II PZ 1/11 trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstąpienie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 kpc. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa. Nadto, należy zwrócić uwagę, że zastosowanie przepisu art. 102 kpc nie wymaga osobnego wniosku od strony przegrywającej. Powinno ono być ocenione w całokształcie okoliczności konkretnego przypadku, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego do kręgu tych okoliczności zalicza się między innymi ciężką sytuację strony przegrywającej (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1972r., I PR 423/72, OSNC 1973, Nr 7-8, poz. 138).

Jak wskazano powyżej po wybuchu pandemii (...)19 pozwana straciła pracę, aktualnie pozostaje osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, utrzymuje się z prac dorywczych i posiada aktualnie dochód w kwocie 200 zł miesięcznie, co pozwala jej na zaspokojenie tylko podstawowych i najpilniejszych potrzeb życiowych. Nie ulega przy tym wątpliwości, że obciążenie pozwanej nawet częścią kosztów procesu może wpłynąć tylko i wyłącznie na pogorszenie jej sytuacji materialnej oraz spowodować, że nie będzie miała wystarczających środków na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania. Dlatego też sytuacja majątkowa i osobista pozwanej przemawia za odstąpieniem od obciążania jej kosztami procesu.