

Sygn. akt: I C 1346/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Karpińska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Kamila Salamońska

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2017 r. w Toruniu

sprawy z powództwa T. W. (1)

przeciwko J. K.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej J. K. aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w T., przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanej J. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu;

III. nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

**Sygn. akt I C 1346/16**

## UZASADNIENIE

T. W. (2) złożył pozew o eksmisję J. K. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...) stanowiącego własność jego i jego małżonki. W uzasadnieniu wskazał, iż pozwana zamieszkuje w tym lokalu od 2013 r. w wyniku zawartych umów dotyczących zamiany mieszkań. Dodał, iż pozwana wprowadziła go w błąd w chwili zawierania umów, gdyż nie miała ona prawa do lokalu mieszkalnego i nie dysponowała nim. O fakcie tym powód dowiedział się dopiero podczas trwania procedury zamiany oraz wykupu lokalu. Wskazał, iż pozwana od chwili zamieszkania zadłużyła lokal i te zobowiązania obciążają powoda jako właściciela. Podkreślił, iż pozwana na skutek zaległości utraciła prawo do wykupu mieszkania od Gminy M. T., który miał stanowić przedmiot zamiany.

Postanowieniem z dnia 27 grudnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Toruniu zwolnił powoda od kosztów sądowych w całości.

Pismem z dnia 3 sierpnia 2016 r. pozwana wskazała, iż błędem było dokonywanie zamian mieszkań. Podniosła, iż pomimo podpisania dwóch aktów notarialnych powód nie wywiązał się z umów a ona została bezdomna. Podkreśliła, iż z powodem wiązała ją umowa użyczenia mieszkania, ostatnia była zawarta w dniu 5.10.2015 r. Przyznała, iż posiada zaległości czynszowe ale nie są one tak duże jak twierdzi powód.

W piśmie z dnia 28 marca 2017 r. powód wyjaśnił, iż decyzja o zamianie mieszkań ratowała pozwaną przed eksmisją, będącą następstwem zadłużenia czynszowego. Podał, iż początkowo zamieszkała ona w mieszkaniu przy ul. (...). Po jego sprzedaży pozwana zajęła mieszkanie przy ul. (...). Podkreślił, iż wywiązał się z umów. Zakupił dla pozwanej lokal,

który sobie wybrała i który miała otrzymać na własności po przekazaniu lokalu, do którego teoretycznie posiadała prawo. Powód wskazał, iż spłacił za pozwaną zaległości czynszowe oraz inne zobowiązania. Podkreślił, iż obecnie zadłużenie czynszowe pozwanej wynosi ponad 10.000 zł.

Pismem z dnia 14 kwietnia 2017 r. interwencję uboczną po stronie powoda zgłosiła Gmina M. T..

**Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:**

J. K. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...).

**Bezsporne**

J. K. zawarła z T. W. (1) umowę o współdziałaniu w nabyciu lokalu nr (...) przy ul. (...) w T.. Na jej podstawie zobowiązała się do podjęcia starań do nabycia własności lokalu a następnie przeniesienia własności na rzecz T. W. (1) w zamian za spłatę zadłużenia z tytułu czynszu najmu ciążącego na J. K.

**Dowód:** akt notarialny k. 44-45v

akt notarialny k. 42-43v

J. K. początkowo wprowadziła się do mieszkania przy ul. (...), a następnie do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T., które zajmowała na podstawie umów użyczenia zawartych z T. W. (1).

**Dowód:** umowa użyczenia k. 74,75

T. W. (1) spłacił zaległości czynszowe oraz inne zobowiązania J. K. i wprowadził się do mieszkania przy ul. (...) w T..

**Dowód:** pismo z 11.08.2011 r. k. 54

Pismem z dnia 24 maja 2013 r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. wypowiedział J. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego.

**Dowód:** pismo z dnia 24.05.2013 r. k. 56

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Toruniu orzekł eksmisję wobec T. W. (1) i jego rodziny z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...). Jednocześnie ustalono, iż przyczyną orzeczenia było zajęcie lokalu bez tytułu prawnego.

**Dowód:** akta sprawy sygn. I C 45/15

J. K. nie uiszczala opłat za zajmowany lokal mieszkalny doprowadzając do jego zadłużenia.

**Dowód:** zawiadomienie k. 46-50

Umowa użyczenia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w T. zakończyła się z dniem 5 października 2016 r. Strony nie zawarły kolejnej umowy.

**Dowód:** umowa użyczenia k. 74,75

J. K. korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w T. w postaci usług opiekuńczych, specjalnych zasiłków celowych na zakup opału.

**Dowód:** pismo z MOPS . k. 90

J. K. utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.596,02 zł.

**Dowód:** pismo z ZUS k. 97

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Stan faktyczny został ustalony na podstawie okoliczności bezspornych, dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz akt IC 45/15, I C 344/15.

Autentyczność i prawdziwość zgromadzonych w sprawie dokumentów nie budziła wątpliwości, a ich wiarygodności nie zakwestionowała żadna ze stron.

Sąd oddalił wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków albowiem okoliczności, których miały dotyczyć ich zeznania nie miały istotnego znaczenia dla sprawy z uwagi na przedłożone dokumenty. W zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia stan faktyczny sprawy był w zasadzie bezsporny.

Bezspornym w sprawie było, że T. W. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...), a pozwana na podstawie umowy użyczenia zajmowała przedmiotowy lokal, jednak umowa użyczenia nie została przedłużona. Poza sporem był również fakt zawarcia pomiędzy stronami umowy o współdziałaniu w nabyciu lokalu. Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do ustalenia, czy pozwanej przysługuje prawo do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Przechodząc do rozważań prawnych, na wstępie przypomnieć należy, iż zgodnie z art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, o ile nie przysługuje jej względem właściciela skuteczne prawo, wydania tej rzeczy.

Analizując stan faktyczny niniejszej sprawy pod kątem treści wspomnianego przepisu, stwierdzić należy, że nie budzi wątpliwości, iż pozwana przedmiotowy lokal zajmuje bez tytułu prawnego, ponieważ T. W. (1) nie zawarł z nią kolejnej umowy użyczenia. Pozwanej nie przysługuje względem powoda skuteczne prawo do władania lokalem.

Mając to na uwadze Sąd, na podstawie art. 222§ 1 k.c., powództwo uwzględnił i orzekł jak w pkt I wyroku

Po przesądzeniu, iż pozwana zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego w przedmiotowej sprawie do rozważenia pozostała jedynie kwestia przyznania pozwanej prawa do otrzymania lokalu socjalnego. W każdym wypadku powstaje bowiem obowiązek orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy /wyrok SN z dn. 2005.04.22 II CK 655/04 LEX nr 148318/.

W myśl art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm./ w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Natomiast zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 4 cyt. Ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego 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. Przy ocenie czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego Sąd wziął pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanej.

Mając na uwadze okoliczności wskazane w art. 14 ust. 3 cyt. ustawy Sąd przyznał pozwanej prawo do lokalu socjalnego. Pozwana znajduje się w trudnej sytuacji zdrowotnej i materialnej. Co prawda otrzymuje emeryturę ale osiąga niskie

miesięczne dochody i korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w formie usług opiekuńczych i specjalnego zasiłku celowego na opał. W ocenie Sądu pozwana znajduje się więc w szczególnej sytuacji materialnej i zdrowotnej uzasadniającej przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe, w pkt II sentencji wyroku ustalono, iż pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego i na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów wstrzymano wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwany przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. przyjmując, że wobec złej sytuacji materialnej pozwanej nie jest uzasadnione obciążanie jej tymi kosztami. Obciążenie strony, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, całością lub nawet tylko częścią kosztów procesu może w okolicznościach konkretnej sprawy pozostawać trudne do pogodzenia z poczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Z tego względu ustawodawca przewidział specjalne unormowanie pozwalające nie obciążać strony przegrywającej (powoda, pozwanego) obowiązkiem zwrócenia przeciwnikowi całości lub części kosztów. Ideę tę urzeczywistnia wyrażona w powołanym przepisie zasada słuszności. Artykuł 102 nie konkretyzuje w żaden sposób pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych. Wskazanie w tym przepisie na dopuszczalność odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik procesu jedynie w wypadkach wyjątkowych ("szczególnie uzasadnionych") wyłącza możliwość stosowania wykładni rozszerzającej. Ocena, czy taki wypadek rzeczywiście zachodzi, pozostawiona została uznaniu sądu. Musi ona mieć na względzie całokształt okoliczności sprawy. Chodzi tu nie tylko o okoliczności związane z przebiegiem procesu, ale również pozostające poza jego obszarem (np. stan majątkowy stron, ich sytuacja życiowa). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Kryteria pomocne przy rozstrzygnięciu o istnieniu czy też nieistnieniu przesłanek zastosowania zasady słuszności wskazane zostały w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego. Sposób skorzystania z art. 102 jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór (zob. wyroki SN: z dnia 3 lutego 2010 r., II PK 192/09, Lex nr 584735 i z dnia 27 maja 2010 r., II PK 359/09, Lex nr 603828 oraz postanowienia SN: z dnia 19 października 2011 r., II CZ 68/11, Lex nr 1044004 i z dnia 20 kwietnia 2012 r., III CZ 17/12, Lex nr 1164739). O tym, czy w konkretnej sprawie zachodzi "szczególnie uzasadniony wypadek" w rozumieniu art. 102, decyduje m.in. sposób prowadzenia procesu przez stronę przegrywającą sprawę. Jeżeli prowadzi ona proces w sposób nielojalny, np. przez usiłowanie wprowadzenia sądu w błąd, albo celowo dąży do przewleczenia procesu lub zwiększenia jego kosztów, to nie zasługuje na potraktowanie jej w uprzywilejowany sposób i na zwolnienie od zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi (zob. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, Lex nr 7366). Do wypadków szczególnie uzasadnionych w rozumieniu art. 102 można także zaliczyć sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu sądu. Taki zaś szczególny charakter ma powództwo i wyrok uwzględniający powództwo w sprawie o zaprzeczenie ojcostwa, zwłaszcza wtedy, gdy strona pozwana nie przeczyła twierdzeniom zawartym w pozwie i uznała żądanie w nim zgłoszone (zob. postanowienie SN z dnia 11 września 1973 r., I CZ 122/73, OSNCP 1974, nr 5, poz. 98; por. też postanowienie SN z dnia 20 maja 1965 r., II CZ 30/65, Lex nr 5804).

W niniejszej sprawie pozwana utrzymuje się z niewielkiej emerytury i korzysta z pomocy MOPS. Jest osoba schorowaną, a jej sytuacja materialna jest trudna. Dodatkowe obciążenie pozwanej kosztami jeszcze pogorszyłoby tę sytuację.

Dlatego uznać należy, że istnieją szczególnie uzasadnione okoliczności pozwalające na nieobciążanie pozwanej kosztami procesu