

**Sygn. akt: I C 1769/17**

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Karpińska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Kamila Salamońska

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2018 r. w Toruniu

sprawy z powództwa Gminy M. T. - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T. przeciwko I. Ś.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej I. Ś. aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi Gminie M. T. – ZGM w T. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w T., przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanej I. Ś. 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 1769/17

## UZASADNIENIE

Gmina M. T. reprezentowana przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. wniosła o nakazanie pozwanej I. Ś. opróżnienie i wydanie powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T., przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu Gmina podniosła, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w T.. Pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego, w posiadanie lokalu weszła w związku ze śmiercią dotychczasowego najemcy T. J. – będącego wujem pozwanej. T. J. wstąpił z kolei, z mocy prawa, w stosunek najmu lokalu jako syn poprzedniej najemczynie I. J.. I. Ś. zamieszkiwała wraz ze swoją babcią i wujem w przedmiotowym lokalu, przed ich śmiercią. Po śmierci T. J. pozwana złożyła do Gminy wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu przy ul. (...). Gmina odmówiła jej zawarcia umowy, z uwagi na niespełnianie przez pozwaną kryteriów wynikających z uchwały Rady Gminy. Pomimo wezwania do opróżnienia lokalu pozwana nie wydała powodowi spornego lokalu.

Pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew i mimo prawidłowego wezwania nie stawiła się na termin rozprawy. Z kolei pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 21 lutego 2018r. wniósł o nie przyznawanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego.

**Sąd ustalił, co następuje:**

Gmina M. T. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w T. przy ul. (...) (bezsporne).

W dniu 24 kwietnia 2012r. Gmina zawarła z I. J. umowę najmu wskazanego lokalu, składającego się z dwóch pokoi o łącznej powierzchni 37,69 m<sup>2</sup>, na czas nieoznaczony. Z najemczynią w lokalu mieszkali jej syn T. J. i wnuczka I. Ś..

(dowód: umowa najmu k. 6-6v, bezsporne)

W związku ze śmiercią najemczyni I. J. w dniu 15 października 2014r. w stosunek najmu z mocy prawa wstąpił jej syn T. J..

(dowód: aneks do umowy k.7, akty zgonów k.8-9)

T. J. zmarł w dniu 22 maja 2017r.

(dowód: odpis skrócony aktu zgonu k. 9)

W dniu 6 czerwca 2017r. pozwana I. Ś. zwróciła się o zawarcie z nią umowy najmu lokalu przy ul. (...), wskazując, że w lokalu tym mieszkała do czasu śmierci swojego wuja.

(dowód: pismo k. 12)

Pismem z dnia 11 lipca 2017r. pozwana została poinformowana, że w związku z niespełnianiem kryteriów z art. 691 kc, nie może wstąpić w stosunek najmu po dotychczasowym najemcy. Pozwana została również wezwana do przekazania lokalu do dnia 13 października 2017r.

(dowód: pisma ZGM w T. do I. Ś. k.15-18)

Pozwana nie wydała dobrowolnie zajmowanego lokalu.

(dowód: notatka k. 19)

Pozwana I. Ś., w okresie od listopada 2014r. do grudnia 2017r. korzystała ze świadczeń D. Pomocy Środowiskowej Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w T.. Pomoc świadczona była w formie zasiłków okresowych, zasiłków celowych, świadczeń pieniężnych na zakup żywności.

(dowód: informacja z (...) k. 33)

Pozwana I. Ś. jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku od dnia 25 stycznia 2017r. Pozwana nie pobiera renty, ani emerytury.

(dowód: informacja z Powiatowego Urzędu Pracy w T. k. 35, informacja z ZUS k. 42)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sąd, stosownie do treści art. 339 §1 kpc, wydał wyrok zaoczny, w którym uwzględnił powództwo powodowej gminy, nakazując pozwanej opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego, a tym samym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. Sąd ustalił także, iż pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz postanowił nie obciążać jej kosztami procesu.

Należy w tym miejscu poczynić uwagę natury proceduralnej, gdyż co do zasady wyroki zaoczne, podlegają uzasadnieniu wyłącznie w razie oddalenia powództwa w całości lub w części (art. 342 kpc). A contrario wyroki uwzględniające powództwo nie podlegają uzasadnieniu, gdyż powód nie ma interesu w zaskarżeniu takiego orzeczenia, zaś pozwanemu przysługuje specjalny środek zaskarżenia w postaci sprzeciwu. Sąd uznał, że w niniejszej sprawie powód ma interes prawny w kwestionowaniu rozstrzygnięcia co do przyznania pozwanej prawa do lokalu socjalnego, a tym samym, z jego perspektywy, rozstrzygnięcie tego typu należało potraktować jako równorzędne w skutkach do oddalenia powództwa w części.

W tym zakresie Sąd winien był sporządzić, na wniosek powoda, uzasadnienie swojego rozstrzygnięcia.

Stan faktyczny był bezsporny. Sąd ustalił go na podstawie przedłożonych dokumentów oraz na podstawie art. 230 kpc., po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, stosownie do treści art. 15 ust 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Sąd w pełni dał wiarę dowodom zgromadzonych w toku procesu albowiem były kompletne i jasne, obrazowały dokładny stan faktyczny sprawy. Ich prawdziwość nie budziła w ocenie Sądu jakichkolwiek wątpliwości. Co więcej ich wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Stosunek najmu spornego lokalu wygasł z chwilą śmierci najemcy T. J., tj. z dniem 22 maja 2017r. I. Ś. nie należy do kręgu osób wymienionych w treści art. 691 kc., tym samym nie wstąpiła ona w najem po zmarłym T. J.. Po zakończeniu najmu zobowiązana była do zwrócenia rzeczy wynajmującemu (art. 675 kc)

W świetle art. 222 § 1 k.c. właściciel może domagać się wydania swojej rzeczy od osoby, która nią włada. Powództwo było zatem usprawiedliwione. Strona pozwana nie powoływała się na inny tytuł do zajmowania mieszkania.

W ocenie Sądu, pozwana I. Ś. była lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2017, poz, (...), poz. 1529). Pozwana zamieszkiwała w spornym lokalu za zgodą i wiedzą Gminy, a swój tytuł prawny do lokalu czerpała od najemców - najpierw I. J., a następnie T. J..

Tym samym należało rozważyć uprawnienie pozwanej do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust 1 ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu najemców do otrzymania lokalu socjalnego. Z kolei w myśl art. 14 ust. 3 Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, 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. Przepis art. 14 ust 4 ustawy przewiduje z kolei katalog osób, wobec których Sąd jest zobligowany do przyznania prawa do lokalu socjalnego w przypadku nakazania opróżnienia zajmowanego dotychczas lokalu.

Wśród osób, wobec których nie można orzec o braku wskazanego uprawnienie znajdują się osoby bezrobotne, o ile nie mogą zamieszkać w innym lokalu. Przeprowadzone postępowanie dowodowe i ustalenia poczynione przez Sąd z urzędu, wykazały że pozwana nie posiada żadnego wartościowego majątku, nie ma dokąd się wyprowadzić. Przez dłuższy okres czasu korzystała z pomocy społecznej, świadczeń na zakup żywności i innych produktów pierwszej potrzeby. Pozwana nie ma pracy i jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w T. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Sytuacja materialna pozwanej nie daje jej realnej szansy na wynajem lokalu mieszkalnego na wolnym rynku.

Mając powyższe na uwadze, Sąd ustalił, że pozwanej służy prawo do lokalu socjalnego od Gminy, dlatego wstrzymał wykonanie wyroku do czasu zaoferowania jej przez Gminę umowy najmu takiego lokalu (art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc przyjmując, że trudna sytuacja materialna pozwanej, stanowi dostateczną podstawę do przyjęcia, że w sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa we wskazanym przepisie. Obciążenie pozwanej, w sytuacji jakiej ta się znajduje, opłatą od pozwu oraz kosztem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego byłoby w ocenie Sądu rozstrzygnięciem niesłusznym i pogłębiłoby jeszcze trudną sytuację finansową powódki.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie III wyroku.