

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tutejszego Sądu 28 stycznia 2020 roku powódka A. M. domagała się nakazania pozwanej E. B. opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu nr (...) przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi rzeczami do niej należącymi oraz w stanie wolnym od wad. W uzasadnieniu zgłoszonego żądania powódka podkreśliła, że E. B. nie uiszcza czynszu, opłat za media, a nadto zamieszkała z rodziną w wynajętym lokalu bez zgody powódki. W uzupełnieniu braków formalnych pozwu pismem z 16 lipca 2020 roku powódka wskazała również jako pozwanych J. B., P. B., M. B. (1), M. B. (2), O. B. (1), J. B., K. B., O. B. (2).

Pismem procesowym z dnia 13 października 2020 roku Gmina G. zgłosiła swoje przystąpienie do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej oraz wniosła o oddalenie powództwa w stosunku do M. B. (3), O. B. (1), J. B., K. B., O. B. (2), albowiem powódka podała inne osoby w oświadczeniu do Urzędu Miejskiego w G., zaś wskazane osoby mają inne miejsce zameldowania albo nie figurują w rejestrze PESEL.

W toku rozprawy pozwana E. B. nie kwestionując faktu skutecznego wypowiedzenia umowy najmu wniosła o przyznanie jej i domownikom uprawnienia do lokalu socjalnego w przypadku uwzględnienia powództwa.

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

A. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G., przy ulicy (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w G. IV Wydział Ksiąg Wieczystych nr (...). Lokal mieszkalny był przedmiotem należącym do majątku wspólnego jej zmarłych rodziców – J. M. i T. M.. Na mocy pełnomocnictwa z 11 października 2017 roku zawartego przed notariuszem M. G. w Kancelarii Notarialnej w G. Rep A nr (...) do zarządzania przedmiotowym lokalem umocowany został D. M..

Dowód: pełnomocnictwo z 11 października 2017 roku zawarte przed notariuszem M. G. w Kancelarii Notarialnej w G. Rep A nr (...) k. 78-79v, wydruk KW nr (...) k. 12-16

Na mocy umowy najmu, zawartej 1 sierpnia 2018 roku, lokal mieszkalny położony w G., przy ulicy (...) został wynajęty E. B. do 31 grudnia 2018 roku za czynsz w kwocie 242,00 zł. Umowa została zawarta przez D. M. w imieniu A. M..

Dowód: kserokopia umowy najmu k. 9-11

Lokal przy ulicy (...) w G. zajmowany jest przez E. B. i jej męża J. B., dzieci P. B. i M. B. (1), syna J. B., jego konkubinę K. B., ich dzieci, a wnuki E. B. - M. B. (1), O. B. (1), O. B. (2).

E. B. utrzymuje się ze świadczenia w wysokości 435,58 zł, zasiłku pielęgnacyjnego w kwocie 215,84 zł, renty socjalnej w kwocie 1.025,00 zł oraz jednorazowych zapomóg. Dochód rodziny nie przekracza ustawowego kryterium dochodowego. Rodzina syna J. B. utrzymuje się z zasiłku rodzinnego w kwocie 314,00 zł, dodatku w kwocie 95,00 zł, świadczenia rodzicielskiego w kwocie 1.000,00 zł oraz świadczenia wychowawczego w kwocie 1.500,00 zł, nie wliczanych do dochodu rodziny. Dochód rodziny wynosi 2.024,50 zł. Rodziny stale korzystają z pomocy OPS. W mieszkaniu nie zamieszkuje osoba w ciąży lub obłożnie chora. E. B. jest zaliczona do osób niepełnosprawnych w stopniu umiarkowanym, natomiast jej mąż J. B. jest osobą niepełnosprawną w stopniu lekkim. E. B. nie figurowała w rejestrze osób bezrobotnych.

Dowód: informacja z OPS k. 61, zaświadczenie z ZUS k. 63, kartoteki świadczeń k. 64, 66, orzeczenie o niepełnosprawności k. 65, 67, zaświadczenie o zasiłku k. 68, 69

P. B. była zarejestrowana w tutejszym Powiatowym Urzędzie Pracy jako bezrobotna od 13 listopada 2017 roku do 16 lipca 2019 roku i od 18 września 2019 roku do nadal bez prawa do zasiłku.

Dowód: informacja z PUP G. k. 50

K. B. była zarejestrowana w tutejszym Powiatowym Urzędzie Pracy jako bezrobotna od 16 lutego 2018 roku do nadal bez prawa do zasiłku.

Dowód: informacja z PUP G. k. 51

J. B. był zarejestrowany w tutejszym Powiatowym Urzędzie Pracy jako bezrobotny od 1 lutego 2017 roku do 16 stycznia 2019 roku i od 1 lipca 2019 roku do nadal bez prawa do zasiłku.

Dowód: informacja z PUP G. k. 52

M. B. (1) był zarejestrowany w tutejszym Powiatowym Urzędzie Pracy jako bezrobotny od 5 lipca 2019 roku do 8 kwietnia 2020 roku z prawem do zasiłku.

Dowód: informacja z PUP G. k. 58

E. B. otrzymała dodatek mieszkaniowy od stycznia 2018 roku do grudnia 2018 roku.

Dowód: zaświadczenie z (...) k. 59

P. B., M. B. (1), O. B. (2), O. B. (1), M. B. (2), K. B., J. B., J. B. otrzymali wezwanie do opuszczenia lokalu 14 lipca 2020 roku w związku z rozwiązaniem umowy między A. M. a E. B..

Dowód: wezwanie do opuszczenia lokali k. 80-87

W wyznaczonym dodatkowym terminie pozwani nie opuścili lokalu.

Okoliczność bezsporna.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty załączone do akt niniejszej sprawy, których treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne i podlegało uwzględnieniu w całości.

Podstawę żądania pozwu stanowi 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. Nie budzi również jakichkolwiek wątpliwości fakt, że powódce przysługiwała legitymacja procesowa czynna w dochodzeniu roszczenia objętego pozwem. Uprawnienie zostało dokładnie opisane i wynika z aktu notarialnego z 11 października 2017 roku zawartego przed notariuszem M. G. w Kancelarii Notarialnej w G. Rep A nr (...). Okoliczność ta nie była kwestionowana przez stronę pozwaną.

Pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego, umowa najmu obowiązywała do 31 grudnia 2018 roku. Pozwana nie zakwestionowała ww. okoliczności i nie wykazała również, aby dysponowała skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą.

W niniejszym postępowaniu pozwana posiadała tytuł prawny do lokalu na podstawie umowy zawartej na czas określony do 31 grudnia 2018 roku. Po tym okresie pozwanej nie przysługiwał tytuł prawny do lokalu. Nawet jednak gdyby uznać dalsze obowiązywanie umowy z 1 sierpnia 2018 roku, stwierdzić należy, że spełniono przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 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, z późn. zm.). Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego może

nastąpić, zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt. 3 cytowanej ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Bezspornym w niniejszej sprawie jest, że E. B. oddała do bezpłatnego używania część lokal mężowi J. B., P. B., M. B. (1), synowi J. B., jego konkubinie K. B., M. B. (2), O. B. (1), O. B. (2). Stało się to bez zgody właściciela lokalu, co zostało podkreślone w uzasadnieniu pozwu.

Sąd ustalił dane M. B. (2), O. B. (1) i O. B. (2) na podstawie danych PESEL-SAD. Są to osoby małoletnie, posiadające rodziców w osobie J. B. i K. B.. Osoby te, wbrew twierdzeniom Gminy G., istnieją i zamieszkują w przedmiotowym lokalu, co zostało ustalone w wywiadzie OPS z 3 lipca 2020 roku, a także figurują w rejestrze PESEL-SAD. Wszelkie dane osobowe w tym zakresie zawarte są w aktach niniejszej sprawy.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd z urzędu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W myśl zaś z art. 14 ust. 3. ustawy 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. Sąd nie może przy tym orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób objętych katalogiem art. 14 ustawy, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Nie mniej jednak zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 7 ustawy przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Lokal mieszkalny położony w G., przy ulicy (...), nie jest objęty publicznym zasobem mieszkaniowym. Niemniej jednak Sąd zobligowany jest w każdej sytuacji dokonać oceny uprawnienia osoby eksmitowanej do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę jej szczególną sytuację materialną i rodzinną oraz dotychczasowy sposób korzystania z lokalu (art. 14 ust 3 ustawy).

W świetle poczynionych ustaleń faktycznych Sąd uznał, że pozwani zasługują na uzyskanie uprawnienia do lokalu socjalnego. M. B. (2), O. B. (1) i O. B. (2) są osobami małoletnimi, które mieszkają z ojcem J. B. i matką K. B.. Brak orzeczenia w przedmiocie lokalu dla ww. byłby sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i naruszałoby obowiązek troski organów państwa o integralność i byt rodziny, a także godziłyby w dobro małoletnich dzieci. Istotnym jest, aby małoletnie dzieci wychowywały się w rodzinie pełnej. Ponadto brak orzeczenia lokalu socjalnego dla rodziny z dochodem 2.024,50 zł miesięcznie skutkowałoby narażeniem małoletnich dzieci na pozbawienie środków utrzymania i ubóstwo.

Odnosnie do E. B. i jej męża J. B. należało wskazać, że są to osoby starsze, posiadające orzeczenia o niepełnosprawności. Prowadzą wspólne gospodarstwo z pełnoletnimi dziećmi, P. i M.. Orzekając w przedmiocie lokalu socjalnego Sąd miał na względzie niski dochód rodziny (świadczenia w wysokości 435,58 zł, zasiłku pielęgnacyjnego w kwocie 215,84 zł, renty socjalnej w kwocie 1.025,00 zł) oraz troskę o jej integralność. Rodzina regularnie korzysta ze świadczeń z opieki społecznej, z uwagi na niemożność znalezienia pracy. Obie rodziny nie posiadają możliwości zamieszkania w innych lokalach.

Uwzględniając powyższe Sąd uznał brak orzeczenia o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego za de facto wydanie rozstrzygnięcia prowadzącego do ich bezdomności w szczególnym kontekście faktów związanych z niemożnością kontynuowania pracy zarobkowej i sytuacji życiowej byłoby nie do pogodzenia z zasadami słuszności oraz poczuciem sprawiedliwości społecznej. W konsekwencji Sąd orzekł, że pozwany przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Następstwem powyższego rozstrzygnięcia jest obligatoryjne wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek przemawiający za nieobciążaniem pozwanych kosztami procesu. Rozstrzygnięcie to determinują nie tylko trudna sytuacja materialna, rodzinna i zdrowotna, ale również dolegliwość wyroku eksmisyjnego.

Sygn. akt I C 68/20

## ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...);

2. (...)

G., (...)

(...)