

Sygn. akt III C 279/22

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2023 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny, w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Alicja Przybylska

Protokolant: stażysta Łukasz Jezierski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 marca 2023 roku w S.

**sprawy z powództwa Gminy M. S. – Zarządu (...) w S.**

przeciwko **W. Ż., D. Ż. i R. Ż.**

o wydanie i opróżnienie lokalu

- I. nakazuje pozwanym W. Ż., D. Ż. i R. Ż., aby opuścili i wydali w stanie wolnym od osób i rzeczy, powódce Gminie M. S. – Zarządowi (...) w S. lokal mieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) w S.;
- II. ustala, że pozwanym W. Ż., D. Ż. i R. Ż. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
- III. nakazuje wstrzymanie wykonania nakazu wydania i opróżnienia lokalu zawartego w punkcie I. wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia z pozwanymi umowy najmu lokalu socjalnego;
- IV. odstępuje od obciążania pozwanych zwrotem kosztów procesu na rzecz powódki.

Sygn. akt III C 279/22

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 maja 2022 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. wniosła o nakazanie pozwanym W. Ż. i D. Ż. opróżnienie i wydanie powódce lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., w stanie wolnym od osób i rzeczy.

W uzasadnieniu swojego roszczenia strona powodowa wskazała, że jest właścicielem lokalu socjalnego położonego przy ul. (...). Umowa najmu spornego lokalu została zawarta w dniu 11 lutego 2015 roku na czas oznaczony 12 miesięcy. Po upływie w/w okresu strony nie zawierały dalszych umów, wobec czego strona pozwana od dnia 12 lutego 2016 roku zajmuje lokal bezumownie. Strona pozwana nie dopełniła obowiązku odnowienia i dokonania napraw w lokalu oaz jego wydania właścicielowi. W celu pozasądowego rozwiązania sporu, strona powodowa w dniu 19 kwietnia 2022 roku wezwała stronę pozwaną do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu. Pomimo wezwania pozwani nadal zajmują sporną nieruchomość bez tytułu prawnego, w związku z tym postępowanie mediacyjne należy uznać za niecelowe.

Zarządzeniem z dnia 1 czerwca 2022 roku strona pozwana zobowiązana została do złożenia odpowiedzi na pozew, celem ustosunkowania się do twierdzeń powódki oraz podania wszelkich twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych, w szczególności:

- czy posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a jeśli tak, to jaki,
- czy posiada status osoby niepełnosprawnej lub ubezwłasnowolnionej, bądź czy sprawuje opiekę nad taką osobą lub osobą małoletnią oraz czy osoba ta wspólnie z nim zamieszkuje,

- czy jest osobą obłożnie chorą, emerytem lub rencistą spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

- czy jest osobą posiadającą status bezrobotnego,

- a także jakie dochody osiąga miesięcznie - za okres ostatnich trzech miesięcy - w wysokości brutto i netto

w terminie dwóch tygodni, pod rygorem przyjęcia, że strona pozwana nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, nie należy do żadnej z kategorii wskazanych osób, nie kwestionuje twierdzeń i dowodów powołanych w pozwie, nie podnosi zarzutów przeciwko żądaniu pozwu, nie składa wniosków dowodowych,

pominięcia spóźnionych twierdzeń i dowodów, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w odpowiedzi na pozew bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności oraz pod rygorem zwrotu odpowiedzi na pozew, jeżeli zostanie ona złożona po upływie terminu.

Na rozprawie w dniu 24 listopada 2022 roku pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa i m.in. w przypadku braku umożliwienia spłaty zaległości z tytułu użytkowania lokalu i umożliwienia dalszego go używania – o wstrzymanie wykonania nakazu wydania lokalu do czasu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 24 listopada 2022 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego R. Ż..

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

W dniu 11 lutego 2015 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) zawarła z W. Ż. umowę najmu lokalu socjalnego numer (...), położonego w S. przy ulicy (...), o łącznej powierzchni 34,47 m<sup>2</sup>. Wynajmujący oddał najemcy w/w lokal do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy oraz osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym: J. Ł. (córką) i D. Ż. (synem). Umowę najmu lokalu socjalnego zawarto w związku z realizacją wyroku Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 23 lutego 2009 roku (sygn. akt I C 887/09).

W § 4 umowy najemca zobowiązał się uiszczać wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości 41,71 zł, a w § 5 umowy wskazano, że oprócz czynszu, najemca zobowiązany był uiszczać wynajmującemu opłaty niezależne od właściciela, związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu. Czynsz najmu oraz opłaty miały być uiszczane z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującego (§ 6 umowy).

Umowa została zawarta na czas oznaczony 12 miesięcy od dnia jej zawarcia (§ 12 ust. 1).

Dowód:

- umowa najmu (k. 4-6),

Na dzień 12 kwietnia 2022 roku pozwani zalegali z opłatami z tytułu użytkowania lokalu położonego w S. przy ul. (...) na kwotę 6.492,49 zł, w tym kwota 5.984,17 zł, tytułem należności głównej i kwota 508,32 zł, tytułem odsetek.

Dowód:

- kartoteka konta (k. 7-8),

- analiza odsetek (k. 8v.-9v.),

- informacja o wysokości opłat (k. 11).

W lokalu położonym w S. przy ul. (...) zamieszkują W. Ż., R. Ż. oraz ich syn D. Ż..

W. Ż. nie pracuje. Choruje na nadciśnienie i astmę oskrzelową, ma zapalenie trzustki i przepuklinę przełykową. Nie ma orzeczonej niezdolności do pracy i nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Dorywczo pracuje przy sprzątanii klatek schodowych. R. Ż. pracuje na parkingu i z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 2.300 zł miesięcznie. D. Ż. uczęszcza do piątej klasy szkoły podstawowej. Nie przyjmuje żadnych leków.

Oprócz zarobków R. Ż. rodzina otrzymuje także świadczenie 500+ oraz świadczenie rodzinne w kwocie 126 zł miesięcznie. Nie korzystają ze świadczeń z opieki społecznej.

Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż zajmowany.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanych (k. 39v.-40, 59-59v.)
- informacja z PUP (k. 26, 55),
- informacja z (...) (k. 29).

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

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego w sprawie Sąd oparł się na treści przedłożonych do akt dowodów z dokumentów. Ich prawdziwość nie była bowiem kwestionowana przez żadną ze stron procesu, a nie budziły one żadnych wątpliwości także w ocenie Sądu. Sąd za podstawę ustaleń faktycznych przyjął także dowód z przesłuchania pozwanych, uznając relacje przez nich składane za wiarygodne i tym samym pozwalające na ustalenie faktów z zakresu sytuacji osobistej i majątkowej pozwanych.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 222 § 1 k.c. i art. 675 § 1 k.c. Pierwszy z przywołanych przepisów stanowi, iż 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. Z kolei na podstawie art. 675§1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Strona powodowa powoływała się w niniejszej sprawie zarówno na prawo własności, jak i na fakt zawarcia z pozwaną W. Ż. umowy najmu na czas oznaczony. W toku procesu nie było kwestionowane, że powódka legitymuje się prawem własności względem przedmiotowej nieruchomości, a nadto była podmiotem wynajmującym pozwanej sporny lokal. Stąd należało stwierdzić, że powódka zarówno jako właściciel jak i podmiot wynajmujący może domagać się wydania przedmiotu najmu, a zarazem swojej własności, na podstawie przywołanych przepisów Kodeksu cywilnego.

Podkreślenia wymagało, że pozwani nie mogli przeciwstawić żądaniu powódki zarzutu opartego na tytule prawnym do korzystania z lokalu. Jak bowiem wynikało z załączonej do pozwu umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 11 lutego 2015 roku, zawartej pomiędzy Gminą M. S. – Zarządem (...) w S., a W. Ż. miała ona charakter terminowy. W § 12 ust. 1 umowy wskazano bowiem, że umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 12 miesięcy od dnia jej zawarcia. Jak wynikało z twierdzeń powódki umowa nie została przedłużona, przy czym strona pozwana nie wskazywała, aby zaistniała taka okoliczność. Mając powyższe na uwadze uznać należało, że pozwani od dnia 12 lutego 2016 roku nie posiadają tytułu prawnego do władania lokalem i zajmują go bezumownie. Powyższe usprawiedliwiało co do zasady żądane opróżnienia i wydania lokalu zajmowanego przez pozwanych. Jedynie na marginesie wskazać należy, że Sąd nie dopatrył się naruszenia przez Gminę M. S. zasad współżycia społecznego poprzez wytoczenie niniejszego powództwa (przy czym twierdzenia w tym zakresie nie padły także ze strony pozwanej). W ocenie Sądu odparcie powództwo z powołaniem się na przepis art. 5 k.c. jest możliwe jedynie w sytuacjach wyjątkowych, a w przypadku roszczeń wypływających z tytułu własności może ograniczać uprawnienia właściciela jedynie czasowo, albowiem gwarantowane konstytucyjnie prawo własności nie może doznawać całkowitego i bezterminowego ograniczenia. Podkreślenia ponadto wymaga, iż lokale socjalne są co do zasady przyznawane osobom, które znajdując się w trudnej sytuacji osobistej i majątkowej, które nie

są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Mając to na uwadze uznać należało, że sytuacja pozwanych nie była wyjątkiem na tle innych rozpoznawanych spraw tego rodzaju.

Jako bez znaczenia dla oceny zasadność żądania wydania rzeczy pozostawały także okoliczności związane z deklaracjami pozwanych odnośnie spłaty zaległości ciążyących na nich z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu. W procesie o opróżnienie i wydanie lokalu Sąd bada czy pozwani posiadają tytuł prawny do lokalu (tj. w przypadku wcześniejszego obowiązywania umowy najmu, czy trwa ona nadal, czy została skutecznie wypowiedzenia lub upłynął termin na jaki została zawarta). Na tle realiów przedmiotowej sprawy poza sporem pozostawało, iż umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 11 lutego 2015 roku wygasła, albowiem została zawarta na czas oznaczony 12 miesięcy, tj. do dnia 11 lutego 2016 roku. Fakt, iż pozwani zadeklarowali spłatę zadłużenia lub nawet w sytuacji gdyby je spłacili nie spowodowałby automatycznego odnowienia zawartej umowy. To jedynie zgodna wola strona w tym zakresie mogłaby skutkować ponownym nawiązaniem stosunku najmu, której to chęci nie zadeklarowała powódka w toku niniejszego postępowania.

Mając powyższe na uwadze Sąd nakazał pozwanym, aby opuścili i wydali powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, lokal mieszkalny numer (...) położony przy ul. (...) w S..

W dalszej kolejności na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obowiązkiem Sądu było orzeczenie o uprawnieniu pozwanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu bądź o braku takiego uprawnienia. Przepis ów stanowi bowiem, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z ust. 3 w/w przepisu 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. Przy czym w ust. 4 art. 14 wskazane zostały sytuacje, w których Sąd zobligowany jest przyznać lokal socjalny na rzecz lokatora. Zgodnie z tą normą Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego 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 2023 r. poz. 100, 173 i 240) 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.

Na podstawie przeprowadzonych dowodów ustalono, że pozwani należą do kategorii osób, wobec których Sąd był zobligowany do przyznania lokalu socjalnego, albowiem pozwany D. Ż. jest małoletni, a W. Ż. i R. Ż. jako jego rodzice sprawują opiekę nad nim. Należało także odwołać się do uchwały Rady Miasta S. Nr XII/443/19 z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S.. W § 8 ust. 1 uchwały wskazane jest, że umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta: 1) z osobą o której mowa w art. 23 ust. 2 ustawy i która spełnia warunki określone w § 3 ust. 1; 2) z osobą, która z mocy prawomocnego orzeczenia sądu posiada takie uprawnienie; 3) z osobą, która utraciła tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu, a zasady współżycia społecznego przemawiają za zawarciem umowy. Zgodnie z § 8 ust. 2 umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3 oraz których udokumentowany

średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80 % na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach wieloosobowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu, gdy przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w niniejszym ustępie, wynosi nie więcej niż 10%. Aktualnie wysokość najniższej emerytury wynosi 1.588,44 zł. Tak więc lokatorzy spełniają kryterium dochodowe przyznania prawa do lokalu socjalnego, jeśli ich dochód nie przekracza 2.382,66 zł w gospodarstwach jednoosobowych i 1.270,75 zł na osobę w gospodarstwach wieloosobowych. Kwoty, którymi dysponują pozwani są niższe od w/w progów.

Ponadto nawet przy braku obligatoryjnych przesłanek do przyznania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3) należałoby orzec o przyznaniu im takiego lokalu. Sytuacja finansowa pozwanych nie należy do najlepszej, nadto cierpią oni na schorzenia, na które wskazano w toku przesłuchania.

Mając powyższe na uwadze Sąd ustalił, że pozwany przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i nakazał wstrzymanie wykonania nakazu wydania i opróżnienia lokalu do czasu zaoferowania złożenia pozwany oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W punkcie IV. wyroku Sąd odstąpił od obciążania pozwanych zwrotem kosztów procesu na rzecz powódki, na co zezwala art. 102 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zgodnie z ugruntowanym już stanowiskiem orzecznictwa oraz doktryny za szczególnie uzasadnione wypadki uznawać bowiem należy te, w których za odstąpieniem od obciążania kosztami procesu przemawia nie tylko sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, ale także dalsze szczególne okoliczności, w tym związane z przebiegiem postępowania. Podkreślenia także wymaga, iż norma art. 102 k.p.c. ma charakter szczególny i jako odstępstwo od ogólnej zasady wysłowionej w art. 98 k.p.c. nie może podlegać wykładni rozszerzającej. Pozwani mają do dyspozycji dochody w niewielkiej wysokości. Ponadto nie byłoby w stanie zadośćuczynić żądaniu pozwu, albowiem lokal którego dotyczyło niniejsze postępowanie stanowił jedyne miejsce, w którym pozwani mogli zamieszkiwać. Mając powyższe na uwadze Sąd odstąpił od obciążania pozwanych zwrotem kosztów procesu na rzecz powódki.