

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 9 czerwca 2017 r.**

Pozwem z dnia 9 czerwca 2017 r. (data stempla pocztowego) powód gmina (...) W. wniósł o nakazanie pozwanemu M. C. opróżnienia i opuszczenia wraz z wszystkimi osobami i rzeczami pomieszczenia zastępczego nr 11 położonego przy ul. (...) w W. oraz wydania powodowi tego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 1 września 1988 r. powód zawarł z M. C. umowę najmu pomieszczenia zastępczego nr 11 położonego w budynku przy ulicy (...) w W.. Pozwany zaprzestał regulowania należności czynszowych i innych opłat z tytułu zawartej umowy i mimo wielokrotnego wzywania ze strony powoda nie uregulował powstałego zadłużenia. Pismem z dnia 19 grudnia 2007 r. powód wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty, uprzedzając o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w razie braku wpłaty. Pozwany nie zastosował się do tego wezwania, dlatego pismem z dnia 27 marca 2008 r. powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2008 r. Pismem z dnia 21 grudnia 2016 r. powód wezwał pozwanego do opuszczenia, opróżnienia i protokolarnego zdania przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. Pomimo upływu określonego terminu, pozwany nie opróżnił i nie wydał powodowi dobrowolnie przedmiotowego lokalu (pozew - k. 2 - 4).

Na rozprawie w dniu 9 czerwca 2017 r. pozwany M. C. nie kwestionował żądania pozwu i wyraził wolę zawarcia porozumienia z powodem (protokół rozprawy z dnia 9 czerwca 2017 r. - k. 64).

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

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. znajduje się w zasobach gminy (...) W. – Zakładu (...) w D. W. (...) W. (okoliczność bezsporna).

W dniu 1 września 1988 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...), Rejonem (...) nr 6 (wynajmującym), a M. C. (najemcą) została zawarta umowa najmu pomieszczenia zastępczego nr 11 położonego w budynku przy ulicy (...) w W.. Przedmiotowy lokal składa się z jednego pokoju o łącznej powierzchni użytkowej 17,70 m<sup>2</sup> i powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>. Najemcy przysługiwało także prawo użytkowania piwnicy oznaczonej nr 11 w tymże budynku oraz wspólne z innymi najemcami zamieszkałymi w tymże domu pralni ogólnej, suszarni (strychu), magli i schronu. Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony w przydziale lokalu, ewentualnie do rozwiązania stosunku najmu. Stosownie do treści § 4 umowy najmu najemca zobowiązał się uiszczać na rzecz wynajmującego opłaty z tytułu czynszu najmu oraz opłaty eksploatacyjne za korzystanie z lokalu do dnia 10 każdego miesiąca w łącznej wysokości 203 zł, które w późniejszym okresie ulegały zmianom (okoliczność niesporna, dowody: umowa najmu - k. 6-7, powiadomienia o zmianie opłat -15-32).

M. C. zalegał z opłatami za używanie lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 18 czerwca 2007 r. M. C. został wezwany przez wynajmującego do zapłaty kwoty 4.692,77 zł tytułem zadłużenia w terminie miesiąca od daty doręczenia wezwania. W treści pisma wynajmujący uprzedził M. C. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego (okoliczności bezsporne, dowód: wezwanie do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru - k. 33-34).

Na dzień 30 listopada 2007 r. zaległości w opłatach wynikających z umowy czynszu wynosiły 5.135,02 zł. Pismem z dnia 19 grudnia 2007 r. M. C. został wezwany przez wynajmującego do zapłaty wskazanej kwoty w terminie miesiąca od daty doręczenia wezwania. W treści pisma wynajmujący uprzedził M. C. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu

lokalu. Pismo to zostało uznane za doręczone M. C. (okoliczności bezsporne, dowód: wezwanie do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru - k. 35-36).

M. C. nie zastosował się do wezwania do zapłaty z dnia 19 grudnia 2007 r. Pismem z dnia 27 marca 2008 r. gmina (...) W. wypowiedziała M. C. umowę najmu lokalu nr (...) położonego przy ul (...) w W. z dniem 31 marca 2008 r. wskazując, że stosunek najmu lokalu ulegnie rozwiązaniu z dniem 30 kwietnia 2008 r. Wypowiedzenie to zostało uznane za doręczone M. C. (okoliczności niesporne, dowody: wypowiedzenie umowy najmu - k. 37, potwierdzenie nadania przesyłki pocztowej - k. 38)

Pismem z dnia 21 grudnia 2016 r. Zakład (...) dla D. W. (...) W. wezwał M. C. do opróżnienia, opuszczenia i protokolarnego zdania wskazanego lokalu w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty odebrania niniejszego wezwania oraz uregulowania zadłużenia wobec gminy (...) W. w kwocie 5.008,42 zł w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma. Jednocześnie poinformowano pozwanego, że niezastosowanie się do wezwania spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (okoliczność niesporna, dowód: pismo powoda z dnia 21 grudnia 2016 r. wraz z dowodem doręczenia – k. 39-40).

W chwili obecnej w lokalu nr (...) położonym w W. przy ul. (...) zamieszkuje M. C. (okoliczność bezsporna).

M. C. ma 60 lat, nie jest osobą niepełnosprawną ani ubezwłasnowolnioną, nie sprawuje nad nikim opieki, ani nie ma nikogo na utrzymaniu. Nie pobiera emerytury, ani nie korzysta z pomocy opieki społecznej. M. C. nie posiada status bezrobotnego. W 2016 r. pozwany zawiesił prowadzoną przez siebie działalność gospodarczą w zakresie transportu drogowego i nie uzyskuje z tego tytułu żadnych dochodów. Pozwany nie posiada tytułu do innego lokalu mieszkalnego i nie ma możliwości zamieszkania w żadnym innym lokalu niż dotychczas zajmowany. W chwili obecnej pozwany utrzymuje się z prac dorywczych i z tego tytułu osiąga dochody w wysokości około 1.500 zł. (okoliczności niesporne, dowód: zeznania pozwanego M. C. – k. 65).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wskazanych dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania stron. Ponadto niektóre okoliczności zostały uznane przez Sąd za bezsporne na podstawie art. 229 i 230 k.p.c.

Sąd dał wiarę dowodom z dokumentów, ponieważ ich wiarygodność nie była kwestionowana w toku postępowania przez żadną ze stron. Nie budziły one również wątpliwości Sądu. Sąd dopuścił dowód z przesłuchania stron z ograniczeniem do przesłuchania pozwanego M. C., w których opisał on swoją sytuację mieszkaniową, rodzinną i majątkową. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne. Nie zostały również zakwestionowane przez stronę powodową.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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. Przesłankami udzielenia ochrony przewidzianej w powyższym przepisie jest kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek pozytywnych i jednej negatywnej. Przesłankami pozytywnymi są wyzucie właściciela z posiadania rzeczy oraz skierowanie roszczenia przeciwko posiadaczowi rzeczy, a przesłanką negatywną jest nieprzysługiwanie posiadaczowi skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Powództwo eksmisyjne jest uzasadnione wówczas, gdy pozwany nie posiadał i nie posiada w ogóle tytułu prawnego do zajmowania lokalu albo tytuł taki utracił, przykładowo wskutek rozwiązania umowy najmu.

W niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie wynikające z powyższego przepisu przesłanki eksmisji pozwanego z zajmowanego lokalu. Poza sporem pozostawało, że przedmiotowy lokal znajduje się w zasobie lokalowym powodowej gminy oraz, że pozwany M. C. zajmuje przedmiotowy lokal nr (...) przy ulicy (...) w W. bez tytułu prawnego, który to tytuł utracił z dniem 30 kwietnia 2008 r. wobec skutecznego wypowiedzenia przez powoda łączącej strony umowy najmu.

Powództwo przeciwko M. C. zasługiwało zatem na uwzględnienie. W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że pomiędzy powodem a pozwanym M. C. w przeszłości istniał stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Stosunek ten ustał jednak w wyniku wypowiedzenia przez powoda umowy najmu. Wskazane wypowiedzenie było zaś skuteczne, bowiem czyniło zadość dyspozycji art. 11 ust. 2 pkt 2 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 ze zmianami) – w dalszej części uzasadnienia zwanej „u.o.p.l.”. Zgodnie z tym przepisem nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Z materiału zgromadzonego w sprawie wynika, że pozwany zalegał z opłatami za korzystanie z lokalu, otrzymał pisemne wezwanie do zapłaty zaległości przekraczającej trzykrotność czynszu najmu (kwota ponad 5.000 zł) i uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Z uwagi na to, że należność nie została uregulowana w wyznaczonym terminie, powód dokonał w formie pisemnej wypowiedzenia umowy najmu, co czyni zadość dyspozycji art. 11 u.o.p.l. Obecnie pozwanemu nie przysługuje zatem skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Mając na uwadze powyższe stwierdzić należało, że pozwany M. C. nie posiada żadnego tytułu prawnego do spornego lokalu. Wobec faktu, że pozwany, pomimo zakończenia stosunku najmu, nadal zamieszkuje w powyższym lokalu, Sąd stosownie do art. 222 § 1 k.c. nakazał M. C. opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi tego lokalu (punkt I wyroku).

Wobec uwzględnienia powództwa rozstrzygnięcia wymagało, czy pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Pojęcie lokatora zostało zdefiniowane w art. 2 ust. 1 u.o.p.l. Przepis ten stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że ta definicja odnosi się także - w zakresie orzekania o eksmisji i prawie do lokalu socjalnego – do dotychczasowych lokatorów, tj. osób, które utraciły przysługujący im tytuł do lokalu (por. uchwałę SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 109). Pozwany używał lokal nr (...) przy ul. (...) w W. na podstawie umowy najmu, zatem był on lokatorem w rozumieniu wskazanej ustawy. W związku ze statusem lokatora M. C. korzysta z ochrony przewidzianej w u.o.p.l., która wyraża się między innymi w możliwości przyznania pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego.

W treści art. 14 ust. 4 u.o.p.l. wskazano okoliczności, których wystąpienie rodzi zakaz orzeczenia o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Przepis ten stanowi, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.) 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.

Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że pozwany M. C. nie spełnia żadnego z powyższych kryteriów. Jednakże przyznanie pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego było uzasadnione na podstawie art. 14 ust. 3 u.o.p.l., który stanowi, że 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 wziął pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu, a mianowicie, że M. C. zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu przy ul. (...) w W. zarówno w dacie obowiązywania umowy najmu, mając do niego tytuł, jak i po utracie tego tytułu, w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Podkreślenia nadto wymaga, że w toku postępowania strona powodowa nie wskazywała, aby pozwany M. C. korzystał z lokalu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, ani też nie wykazała by lokal ten był przez pozwanego dewastowany, podnajmowany

osobom trzecim lub wykorzystywany w inny sposób, niezgodnie z obowiązującymi przepisami bądź łączącą strony umową najmu.

Sąd miał również na względzie, że pozwany M. C. w chwili zamknięcia rozprawy miał 60 lat i nie osiągał żadnych stałych dochodów. Nie ulega natomiast wątpliwości, że pozwany ze względu na swój wiek, który jest zbliżony do emerytalnego, może mieć poważne trudności w znalezieniu pracy, która umożliwi mu osiągnięcie stałych dochodów, a w konsekwencji pozwoli na samodzielne utrzymanie i zaspokojenie podstawowych potrzeb. W ocenie Sądu okoliczność, że pozwany M. C. utrzymuje się jedynie z prac dorywczych nie stanowi wystarczającej przesłanki do uznania, że jest on w stanie samodzielnie się utrzymać oraz we własnym zakresie zapewnić sobie lokal mieszkalny na wolnym rynku. Wręcz przeciwnie, mając na względzie niskie oraz nieregularne dochody osiągnięte przez pozwanego zasadny jest wniosek, że wynajęcie przez pozwanego mieszkania na wolnym rynku byłoby dla niego obciążeniem finansowym znacznie przekraczającym jego możliwości zarobkowe.

Pozwany nie ma tytułu prawnego ani nawet faktycznego do jakiegokolwiek innego lokalu mieszkalnego w którym mógłby zamieszkać, a okoliczność ta nie została przez stronę powodową zakwestionowana. W ocenie Sądu w świetle całokształtu okoliczności ustalonych w niniejszym postępowaniu, w tym zważywszy na sytuację materialną i osobistą pozwanego, za przyznaniem uprawnienia do lokalu socjalnego przemawiają również zasady współżycia społecznego oraz cel ustawy o ochronie praw lokatorów w postaci ochrony przed bezdomnością osób eksmitowanych z lokalu mieszkalnego.

W związku z powyższym, Sąd orzekł w punkcie II wyroku, że pozwanemu M. C. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie III wyroku zgodnie z treścią art. 102 k.p.c., który stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zdaniem Sądu w rozpatrywanej sprawie zachodzą szczególnie uzasadnione okoliczności przemawiające za nieobciążaniem pozwanego kosztami postępowania, bowiem pozwany jest w trudnej sytuacji materialnej, a uzyskiwane przez niego dochody z nieregularnych prac dorywczych nie pozwalają na pokrycie tych kosztów. Nadto dysproporcja materialna pomiędzy stronami postępowania jest znacząca, a poniesione przez powoda koszty procesu nie były wysokie.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie III sentencji wyroku.

Wobec ustalenia, że pozwanemu M. C. przysługuje prawo do lokalu socjalnego, Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. wstrzymał wykonanie wyroku w zakresie punktu I do czasu złożenia pozwanemu przez gminę (...) W. oferty najmu lokalu socjalnego (punkt IV wyroku).

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

SSR Paweł Szymański

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.