

Sygn. akt I C 180/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

**Przewodniczący:** S.S.R. Bartosz Kasielski

**Protokolant:** sekretarz sądowy Sylwia Wróblewska

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa D. B.

przeciwko M. L.

przy udziale Miasta Ł. jako interwenienta ubocznego po stronie powodowej

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanej M. L. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z jej mieniem;
2. ustala, iż pozwanej M. L. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie 1 do czasu złożenia przez Gminę Ł. pozwanej M. L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża M. L. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 180/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 marca 2017 roku D. B. i M. M. wystąpili przeciwko M. L. o nakazanie jej opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz ze wszystkim rzeczami stanowiącymi jej mienie oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zgłoszonego żądania powodowie podkreślili, że M. L. zajmuje wskazany lokal bez tytułu prawnego, gdyż upłynął termin na jaki została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu

**(pozew k.3 – 4)**

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 kwietnia 2017 roku M. L. wskazała, że regulowała na bieżąco opłaty za czynsz i media do czerwca 2016 roku, kiedy nastąpiło nieuzasadnione w jej ocenie podwyższenie opłat obciążających najemcę. Pozwana zaznaczyła, że padła ofiarą przestępstwa ze strony, jak sama przyznała „spółki mafijnej handlującej nieruchomościami”, zaś powodowie próbowali uprzednio umieścić ją w szpitalu psychiatrycznym kierując w tym celu stosowny wniosek do Sądu. Nadto podkreśliła, że strona powodowa dopuszcza się manipulacji przy użyciu poszczególnych dokumentów, a jej osobie niejednokrotnie grozili śmiercią jak wskazała „mafijni wspólnicy z sąsiednich bloków”.

***(odpowiedź na pozew k.36)***

Pismem procesowym z dnia 19 kwietnia 2017 roku Gmina Ł. zgłosiła swoje przystąpienie do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej pozostawiając żądanie pozwu do uznania Sądu oraz wniosła o nieprzyznanie pozwanej uprawienia do lokalu socjalnego na wypadek orzeczenia eksmisji.

***(interwencja uboczna Gminy Ł. k.44)***

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

W dniu 1 kwietnia 2011 roku współwłaściciele nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. – w tym M. M. i D. B. – zawarli z M. L. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) na czas oznaczony do dnia 31 marca 2012 roku. Aneksem z dnia 26 marca 2012 roku strony przedłużyły czas trwania umowy najmu do dnia 31 marca 2013 roku.

W dniu 1 maja 2013 roku współwłaściciele nieruchomości przy ulicy (...) zawarli z M. L. kolejną umowę najmu, dotychczas zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego numer (...), określając czas jej trwania do dnia 31 grudnia 2016 roku.

Zgodnie z treścią § 9 ust. 1 pkt 2 po zakończeniu najmu najemca zobowiązany był, nie później niż w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy, opróżnić lokal.

***(umowy o najem lokalu mieszkalnego wraz z aneksem k.14 – 28)***

M. M. i D. B. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), przy czym M. M. z udziałem w wysokości  $\frac{44}{48}$  części w prawie własności, zaś D. B. z udziałem w wysokości  $\frac{4}{48}$  części w prawie własności.

***(odpis księgi wieczystej (...) k.8 – 13)***

Lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) zamieszkiwany jest wyłącznie przez M. L.. Miesięczny czynsz najmu za przedmiotowy lokal wynosił 356,04 złotych. Od 1 lipca 2017 roku łączna opłata za najem tego lokalu wynosi 388,68 złotych. Zadłużenie M. L. z tytułu zaległości czynszowych wynosiło na koniec 2016 roku 2.186,25 złotych.

***(umowa k.23, zestawienie k.29, informacja o zmianie wysokości opłat k.39)***

Pismem z dnia 10 stycznia 2017 roku M. L. została wezwana do opuszczenia i wydania zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. W uzasadnieniu żądania opróżnienia lokalu podniesiono wpływ okresu czasu na jaki została zawarta umowa najmu.

***(wezwanie k.30)***

W wyznaczonym terminie M. L. nie opuściła zajmowanego lokalu mieszkalnego i nadal w nim przebywa.

***(okoliczność bezsporna)***

M. L. ma 70 lat, nie jest zarejestrowana w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna, nie korzysta z pomocy opieki społecznej. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.008 złotych miesięcznie netto.

W okresie od dnia 28 lutego 1992 roku do dnia 31 grudnia 1992 roku M. L. przebywała czasowo w Ł. przy ulicy (...), następnie do dnia 28 maja 2001 roku zameldowana była w Ł. przy ulicy (...), a do chwili obecnej w Ł. przy ulicy (...).

***(pismo MOPS k.41, pismo PUP k.42, pismo ZUS k.47, informacja PESEL k.34)***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności załączonych dokumentów, których treść nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana na żadnym etapie postępowania.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanej w charakterze strony z uwagi na nieusprawiedliwione niestawiennictwo na terminie rozprawy poprzedzającej wydanie orzeczenia pomimo osobistego odbioru wezwania przez M. L. (k.48).

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

Powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu w całości.

Podstawa materialno prawna żądania znajduje swoje odzwierciedlenie w treści art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c.

W myśl art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Zgodnie zaś z dyspozycją 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.

Przenosząc treść powyższych przepisów na płaszczyznę niniejszej sprawy należy wskazać, że stosunek obligacyjny między stronami – umowa najmu wygasła z dniem 31 grudnia 2016 roku. Strony zgodnie bowiem postanowiły, że stosunek najmu będzie miał charakter terminowy, a przy tym nie ujawniły się żadne okoliczności wskazujące na jego przedłużenie, w tym w sposób konkludentny. Przeciwnie, wraz z upływem czasu trwania umowy współwłaściciele nieruchomości wezwali najemcę do opuszczenia zajmowanego lokalu numer (...) realizując w ten sposób gwarantowane im przez ustawodawcę uprawnienie będące pochodną przysługującego prawa własności. Jednocześnie M. L. nie wykazała, aby dysponowała skutecznym względem powodów uprawnieniem do władania rzeczą z innego tytułu. W konsekwencji pozwana stosownie do treści art. 675 § 1 k.c., ale również § 9 ust. 1 pkt 2 umowy najmu winna była opróżnić lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...) najpóźniej do dnia 30 stycznia 2017 roku, czego jednak nie uczyniła. Skoro M. L. zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego to uzasadnionym pozostawało żądanie jej eksmisji.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 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., w dalszej części „ustawa”) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W myśl zaś 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 ust. 4 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. Co istotne przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 roku (art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw – Dz.U. 2004, nr 281, poz. 2783).

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Po pierwsze, lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) wchodzi w skład nieruchomości prywatnej, a zatem nie jest objęty publicznym zasobem mieszkaniowym. Po wtóre, umowa najmu została zawarta w dniu 1 maja 2013 roku, przy czym nie na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. 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 pozwana zasługuje na uzyskanie uprawnienia do lokalu socjalnego. Pomimo braku stawiennictwa M. L. na rozprawie poprzedzającej wydanie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, co uniemożliwiło przesłuchanie jej w charakterze strony, zgromadzony materiał dowodowy, ale przede wszystkim zasady doświadczenia życiowego stanowiły wystarczającą podstawę do przyjęcia, że aktualna sytuacja życiowa i materialna, w jakiej znalazła się pozwana przemawiają za przyznaniem jej lokalu socjalnego.

Po pierwsze, M. L. jest osobą w podeszłym wieku (obecnie ukończyła 70 lat), a jej jedynym źródłem utrzymania pozostaje świadczenie emerytalne w kwocie 1.008 złotych miesięcznie. Uwzględniając aktualne uwarunkowania gospodarcze, średni poziom cen i kosztów utrzymania, należy stwierdzić, że uzyskiwany przez pozwaną dochód jest stosunkowo niewielki w szczególności w kontekście samodzielnego prowadzenia gospodarstwa domowego.

Po wtóre, pozwana pomimo wygaśnięcia umowy najmu nadal zajmuje sporny lokal (od ponad pół roku). Nie można przy tym stracić z pola widzenia podnoszonych przez M. L. w odpowiedzi na pozew argumentów dotyczących stanu technicznego zajmowanego lokalu (brak kompletnego sprzętu gospodarstwa domowego, zagrzybenie ścian). W świetle tych okoliczności trudno przyjąć, aby osoba dysponująca tytułem prawnym do innego lokalu lub możliwością zamieszkania w innym miejscu, zdecydowała się na dalsze zajmowanie dotychczasowych pomieszczeń. Pozostaje to bowiem w całkowitej sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego. Co więcej, pozwana na przestrzeni ostatnich 25 lat realizowała swoje potrzeby mieszkaniowe w trzech różnych miejscach (ulice (...)). Okoliczność ta przemawia tym bardziej za tezą, że osoba w podeszłym wieku mając możliwość zamieszkania w innym miejscu skorzystałaby bez wątplenia z takiej opcji, gwarantując sobie w ten sposób możliwość spokojnego spędzenia okresu emerytalnego.

Po trzecie, zadłużenie pozwanej z tytułu opłat czynszowych wyłącznie na dzień 31 grudnia 2016 roku przekraczało kwotę 2.000 złotych. Aktualnie dług ten z pewnością ulega proporcjonalnemu miesięcznemu zwiększeniu. Uwzględniając przy tym wysokość uzyskiwanych przez M. L. dochodów oraz średnie stawki czynszu wynajmu mieszkań na terenie miasta Ł. należy przypuszczać, że pozwana nie dysponuje wystarczającymi środkami pieniężnymi na pokrycie opłat wynajmu mieszkania i samodzielne utrzymanie się.

Po czwarte, treść złożonej odpowiedzi na pozew pozwala na wyrażenie stanowiska, że M. L. prezentuje objawy pewnego stopnia nieporadności życiowej. Pozwana żyje w przekonaniu, że grozi jej niebezpieczeństwo ze strony tzw. „spółki mafijnej handlarzy nieruchomości”, a na jej życie czyhają jej współnicy – mieszkańcy sąsiadujących bloków, zaś tocząca się w niniejszym postępowaniu sprawa stanowi wynik „kryminalnego przestępstwa” ze strony powodów. W tym świetle nie sposób uznać, aby M. L. w związku z orzeczoną eksmisją była w stanie samodzielnie znaleźć inny lokal mieszkalny, a w szczególności dokonać niejako na nowo organizacji swojego centrum życiowego bez wymiernej pomocy ze strony organów samorządu terytorialnego.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał, że brak orzeczenia o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego, a więc de facto wydanie rozstrzygnięcia prowadzącego do bezdomności 70 – letniej osoby byłoby nie do pogodzenia z zasadami słuszności oraz poczuciem sprawiedliwości społecznej. W konsekwencji Sąd orzekł, że M. L. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Następstwem powyższego rozstrzygnięcia jest obligatoryjne wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Miasto Ł. 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 M. L. kosztami procesu. Rozstrzygnięcie to determinują takie okoliczności jak wysokość uzyskiwanych przez pozwaną dochodów, rosnące zadłużenie z tytułu dalszego zajmowania lokalu, dolegliwości, jakie wiążą się ze skutkami wyroku eksmisyjnego, który oznacza konieczność opuszczenia gospodarstwa domowe, w którym M. L. spędziła wiele lat swojego życia, a także powzięte wątpliwości, co

do możliwości samodzielnej reorganizacji dotychczasowego trybu życia. W tej sytuacji obciążenie pozwanej kosztami procesu pozostawałoby w sprzeczności z elementarnym poczuciem sprawiedliwości.