

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 13 kwietnia 2016 roku (data prezentaty k. 1) powód m. st. W. wniósł o nakazanie pozwanym # J. C., A. C. (1) oraz małoletniej M. C. # opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego opatrzonego numerem (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydanie go do rąk powoda. Jednocześnie, powód wniósł o orzeczeniu o braku uprawnienia pozwanym do lokalu socjalnego oraz zasądzenie od nich na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wyjaśnił, iż jest właścicielem przedmiotowego lokalu. Pozwani zajmowali ten lokal na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego, przy czym umowa ta została rozwiązana ze skutkiem na dzień 30 września 2014 roku z uwagi na zaległości w opłatach. Jak wskazał powód, mimo braku tytułu do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz wezwań do opuszczenia i opróżnienia lokalu, do dnia wniesienia pozwu pozwani zajmowanego lokalu nie opuścili (pozew k. 1,2).

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 15 czerwca 2016 roku (data nadania przesyłki w placówce pocztowej) pozwani wnieśli o przyznanie im lokalu socjalnego. Przyznali, iż przyczyną zaległości czynszowych jest ich trudna sytuacja finansowa wynikająca z ich złego stanu zdrowia pozwanej oraz utraty pracy przez pozwanego. Podczas rozprawy w dniu 3 sierpnia 2016 roku pozwani uznali powództwo, wnieśli jednak o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego (protokół rozprawy z dnia 3 sierpnia 2016 roku k. 43-45).

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

Miasto stołeczne W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego opatrzonego numerem (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna).

W dniu 22 stycznia 2002 roku J. C. i A. C. (1) zawarli z m. st. W. umowę o najem w/w lokalu mieszkalnego. W § 8 umowy ustalono, iż umowa zawarta zostaje na czas nieokreślony (umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 4-9).

J. C. i A. C. (1) nie uiszczali należności z tytułu najmu w/w lokalu, co skutkowało powstaniem zaległości czynszowym. Pismami z dnia 29 maja 2014 roku, doręczonymi w dniu 11 czerwca 2014 roku, Zakład (...) w D. M. m. st. W. wezwał pozwanym do zapłaty zaległych należności w kwocie 198.698,80 złotych w terminie 30 dni od dnia otrzymania pism pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu (pisma k. 10, 12).

Wobec bezskutecznego upływu określonego terminu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, umowa najmu w/w lokalu została J. C. i A. C. (1) wypowiedziana ze skutkiem na dzień 30 września 2014 roku. Jednocześnie J. i A. C. (2) zostali wezwani do opuszczenia zajmowanego lokalu (pisma k. 14,16).

Pismami z dnia 10 października J. C. i A. C. (1) zostali wezwani do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu w terminie 14 dni od dnia doręczenia pism oraz spłaty zadłużenia, które na dzień 30 września 2014 roku wynosiło 213.052,66 złotych ( pisma k. 19,20).

Pomimo braku tytułu prawnego do zajmowania lokalu, do dnia zamknięcia rozprawy J. C. i A. C. (1) nie opróżnili w/w lokalu. Obecnie zamieszkują tam z małoletnią córką M. C., urodzoną w dniu (...) (okoliczność bezsporna; oświadczenie k. 18).

A. C. (1) posiada status osoby bezrobotnej (zaświadczenie k. 34). W stosunku do J. C. orzeczono umiarkowany stopień niepełnosprawności (orzeczenie k. 35). J. C. została przyznana w drodze wyjątku renta w wysokości 880,45 złotych do dnia 30 listopada 2016 roku (decyzja k. 33).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane w jego opisie dokumenty, zeznania pozwanych oraz twierdzenia powoda przytoczone w składanych w sprawie pismach procesowych dochodząc do przekonania, iż w całości tworzą one spójny oraz wiarygodny obraz stanu rzeczy w sprawie.

Sąd w całości dał wiarę dokumentom znajdującym się w aktach sprawy. Żadna ze stron nie kwestionowała okoliczności w nich wskazanych, a w stosunku do dokumentów złożonych w formie zwykłych kserokopii - żadna ze stron nie podważała rzetelności ich sporządzenia ani też nie żądała złożenia oryginałów (art. 129 kpc). Również i Sąd, działając w tym zakresie z urzędu, nie dopatrywał się w tych dowodach niczego, co uzasadniałoby powzięcie wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej.

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

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Roszczenie powoda o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego opatrzonego numerem (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydanie go do rąk powoda ma charakter windykacyjny (wydobywczy) i znajduje podstawę w art. 222 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 121 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako „kc”). Zgodnie z jego treścią właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W treści cytowanego przepisu wskazano przesłanki, od których spełnienia ustawodawca uzależnił skuteczność roszczenia windykacyjnego. Podmiotem legitymowanym do wytoczenia przedmiotowego powództwa jest właściciel (przesłanka pierwsza), a powództwo to może być skierowane wyłącznie wobec osoby, która nie będąc właścicielem dzierży faktycznie władztwo nad rzeczą (przesłanka druga). Ponadto, posiadaczowi rzeczy nie może przysługiwać skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (przesłanka trzecia).

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego Sąd doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie wskazane przesłanki. Bezspornie lokal objęty roszczeniem pozwu stanowi własność powoda. Wątpliwości nie ulega także fakt, iż pozwani, niebędący właścicielami, wciąż znajdują się w posiadaniu lokalu mieszkalnego, którego wydania dotyczy niniejsza sprawa.

W ocenie Sądu spełniony został także warunek nieprzysługiwania posiadaczowi skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Pozwani objęli w posiadanie lokal należący do powoda w następstwie zawarcia pomiędzy stronami najmu. Stosunek ten został rozwiązany na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150, powoływana dalej w skrócie jako „ustawa o ochronie praw lokatorów”) z dniem 30 września 2014 roku. Sąd nie powziął wątpliwości co do skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, okoliczność ta nie była także kwestionowana przez pozwanych, którzy uznali powództwo. Zgodnie z art. 675 § 1 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz wynajmującemu. Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz treść powołanych przepisów Sąd orzekł jak w pkt I sentencji, nakazując pozwany, aby opuścili i opróżnili z rzeczy i osób przedmiotowy lokal i wydali go powodowi - miastu stołecznemu W. - Zakładowi (...) w D. M..

Kontynuując rozważania w niniejszej sprawie należy wskazać, iż zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, **lokatozem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności**. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zajęтым w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku (sygn. akt III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109), iż art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciw osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Tym samym, krąg osób objętych ochroną przewidzianą w art. 14 i 15 cyt. ustawy został ograniczony do osób, które **dysponują lub dysponowały** tytułem prawnym do lokalu. Sąd podzielił wskazane stanowisko Sądu Najwyższego i jednocześnie przychylił się do poglądu, iż z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które zajęły go samowolnie (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 roku, III CZP 6/05, OSNC 2006 roku, Nr 1, poz. 1).

W stanie rzeczy w niniejszej sprawie pomiędzy powodem a pozwanymi powstał stosunek prawny, na podstawie którego pozwani zajęli lokal należący do powoda. Pozwani używali przedmiotowego lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, w konsekwencji należało uznać, iż są oni lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Także w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 roku, III CZP 11/13, OSNC 2013/11/121). W treści art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawarty został katalog osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. W realiach niniejszej sprawy zmaterializowały się przesłanki do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 2 w/w ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) (...) oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. Ponadto, zgodnie z treścią pkt 5 cyt. przepisu, ochronie takiej podlega także osoba posiadająca status bezrobotnego.

W realiach niniejszej sprawy, Sąd był zobligowany do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego w stosunku do wszystkich pozwanych. Obowiązek ten wynikał w pierwszej kolejności z faktu, iż pozwana M. C. jest osobą małoletnią, urodzoną w dniu (...), nad którą opiekę sprawują zarówno A. C. (1), jak i J. C..

W drugiej kolejności za koniecznością przyznania prawa do lokalu socjalnego przemawiał fakt, iż A. C. (1) posiada status osoby bezrobotnej. Z kolei w stosunku do J. C. właściwy organ orzekł o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym.

Podejmując rozstrzygnięcie w zakresie prawa do lokalu socjalnego dla pozwanych Sąd miał na uwadze fakt, iż wprowadzenie do systemu obowiązującego prawa instytucji lokalu socjalnego miało stanowić instrument ochrony lokatorów w tych przede wszystkim przypadkach, gdy orzeczenie eksmisji dotyczyć miało osób i rodzin, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swych potrzeb mieszkaniowych, głównie z uwagi na wiek, sytuację materialną lub stan zdrowia, a konieczność ochrony prawa własności uniemożliwiałaby oddalenie powództwa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego (art. 5 kc). W ocenie Sądu tak rozumiane względem słuszności w realiach rozpoznawanej sprawy przemawiają za tym, by zapewnić pozwanym możliwość skorzystania z dobrodziejstwa instytucji lokalu socjalnego. Ponadto strona powodowa nie udowodniła, iż pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Jednocześnie zgodnie z treścią art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd w pkt III sentencji nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu wobec pozwanych do czasu złożenia im przez miasto stołeczne W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania (punkt IV sentencji wyroku) stanowił art. 102 kpc i zawarta w nim zasada słuszności, umożliwiająca Sądowi w szczególnie uzasadnionych wypadkach zasądzenie od strony przegrywającej tylko części kosztów albo nie obciążanie jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu powyższa zasada powinna być znaleźć zastosowanie w niniejszej sprawie, gdyż uzasadnia ją obiektywnie bardzo trudna sytuacja majątkowa pozwanych. Ich źródłem utrzymania jest renta przyznana czasowo i w drodze wyjątku J. C., natomiast A. C. (1) zarejestrowany jest jako osoba bezrobotna i jakkolwiek dochód osiąga jedynie okazjonalnie. Pozwani nie posiadają także żadnego wartościowego majątku. Z tych względów, w ocenie Sądu, zasądzenie od nich zwrotu kosztów postępowania na rzecz powoda byłoby dla nich zbyt uciążliwe.

Warto podkreślić, iż kwestia zastosowania art. 102 kpc pozostawiona jest orzekającemu Sądowi z odwołaniem się do jego kompetencji, bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości. Ocena w tym zakresie ma charakter

dyskrecjonalny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności i może być podważona przez sąd wyższej instancji w zasadzie jedynie wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 roku, I CZ 66/12, LEX nr 1232749; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2012 roku, IV CZ 69/12, LEX nr 1232622). Wszystkie powyższe okoliczności – uwzględniając niezwykle trudną i skomplikowaną sytuację finansową, osobistą oraz zdrowotną pozwanych, przemawiały za odstąpieniem od obciążania ich kosztami procesu.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone w niniejszym uzasadnieniu okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

**Zarządzenie:** (...).