

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 13 września 2016 roku

Pozwem złożonym w tut. Sądzie w dniu 13 kwietnia 2016 roku (data prezentaty k. 1) powód - miasto stołeczne W. - wniósł o nakazanie pozwanemu B. Ś. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w W.. Jednocześnie powód wniósł o orzeczenie, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a także zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż powód jako właściciel nieruchomości przy ul. (...), zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu nr (...), znajdującego się w tym budynku, na czas określony do dnia 1 kwietnia 2004 roku. Umowa wygasła jednak z upływem czasu, na jaki została zawarta. Od tego czasu pozwany zamieszkuje w lokalu bez tytułu prawnego, a zgłoszony przez niego wniosek o uregulowanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu nie został rozpatrzony z uwagi na zgłoszenie przez następców prawnych właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w W. roszczenia o jej zwrot (pozew k. 1-2).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w części, w jakiej dotyczy ono orzeczenia o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, jednocześnie wnosząc o przyznanie prawa do lokalu socjalnego lub zastępczego. W uzasadnieniu powód podniósł, iż jego sytuacja materialna i życiowa nie pozwalają na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku, zatem uzasadnione jest przyznanie mu prawo do lokalu socjalnego.

Wskazał także, iż dochody uzyskiwane z pracy akademickiej oraz świadczenia emerytalnego przeznacza na swoje utrzymanie oraz pomoc finansową córce, co wyłącza możliwość wynajęcia na wolnym rynku mieszkania - w szczególności o metrażu pozwalającym na przeniesienie całego warsztatu naukowego, niezbędnego mu do pracy zawodowej. Powód podkreślił także, iż uzyskiwanie przez niego w przyszłości dochodów z pracy akademickiej jest bardzo niepewne, z uwagi na planowane przez jego pracodawcę zamknięcie kierunków, na których pozwany wykłada (odpowiedź na pozew k. 15-17).

Na dalszym etapie procesu powód wskazał, iż w jego ocenie w stosunku do pozwanego nie zachodzą przesłanki uzasadniające wydanie orzeczenia o przysługiwaniu uprawnienia do lokalu socjalnego określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (pismo procesowe k. 55 - 56).

Stanowisko pozwanego nie uległo zmianie na dalszym etapie procesu. Zwracał on uwagę na swój dorobek naukowy i wkład w rozwój nauki polskiej, jak również trudną sytuację osobistą i zdrowotną (pismo k. 58; protokół rozprawy k. 63 - 64).

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

Miasto stołeczne W. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Na powyższej posesji zlokalizowany jest budynek mieszkalny (fakt bezsporny).

W dniu 2 kwietnia 2002 roku doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującym się w budynku przy ul. (...) w W. pomiędzy m. st. W. a B. Ś.. Umowa ta została zawarta na czas określony tj. do dnia 1 kwietnia 2004 roku (umowa z dnia najmu lokalu socjalnego k. 3-6).

Umowa wygasła z upływem czasu, na jaki została zawarta. Po wygaśnięciu umowy najmu B. Ś. w dalszym ciągu zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego. W tym czasie uiszczał on na rzecz miasta stołecznego W. należności z tytułu odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego (okoliczności

bezsporne). Pismem z dnia 30 grudnia 2015 roku miasto stołeczne W. wezwało go do opróżnienia zajmowanego lokalu mieszkalnego (wezwanie k. 8).

B. Ś. posiada stopień naukowy doktora habilitowanego i jest zatrudniony w Akademii (...) w Ł. jako wykładowca na kierunkach Filologia polska oraz Kulturoznawstwo (kopia dyplomu k. 18; protokoły egzaminacyjne k. 46,47, odpowiedź na pozew k. 15-17). Cały czas zamieszkuje on w lokalu mieszkalnym o numerze (...) znajdującym się w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna; zaświadczenie k. 7). Lokal jest nie tylko miejscem jego stałego zamieszkania, ale i miejscem gdzie pracuje on zawodowo. B. Ś. jest autorem licznych publikacji z zakresu literatury i filologii polskiej oraz (...) Stowarzyszenia (...) (kopia legitymacji k. 19; publikacje k. 20 – 45). W lokalu znajduje się bardzo duża ilość należących do niego książek oraz płyt (zeznania B. Ś. k. 63, 50 - 51).

B. Ś., mając świadomość zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego bez podstawy prawnej, podjął starania mające na celu uregulowanie tytułu prawnego do zajmowania lokalu. W tym celu złożył stosowny wniosek, kontaktował się w także w tej sprawie z przedstawicielami miasta stołecznego W. (protokół k. 50; notatka k. 59; pismo k. 60; pismo k. 61; zeznania B. Ś. k. 63, 50 - 51).

Źródłem utrzymania B. Ś. jest świadczenie emerytalne w deklarowanej wysokości 2.500 złotych brutto oraz wynagrodzenie uzyskiwane z tytułu pracy akademickiej w deklarowanej wysokości ok. 3.000 złotych brutto jako wykładowca przedmiotów Filologia polska i Kulturoznawstwo na niepublicznej uczelni wyższej. Liczba słuchaczy prowadzonych przez niego zajęć jest bardzo niska, co przekłada się na planowane zakończenie kształcenia na wskazanych kierunkach studiów. Z tego względu jego zatrudnienie w obecnej szkole wyższej jest pewne w roku akademickim 2016/2017, natomiast w kolejnym roku akademickim uczelnia planuje zamknąć jeden z kierunków, co w konsekwencji oznacza ograniczenie uzyskiwanych przez niego dochodów z pracy, bądź też ich utratę. Partycypuje on w kosztach utrzymania pełnoletniej córki H. Ś., nieuzyskującej dochodów pozwalających na samodzielne utrzymanie siebie oraz swojego nieletniego dziecka (zeznania B. Ś. k. 63, 50 – 51; zaświadczenie z urzędu skarbowego k. 48).

B. Ś. ma 73 lata i cierpi na poważane problemy zdrowotne. Polegają one na napadowym migotaniu przedsionków serca ze śladową niedomykalnością zastawki mitralnej. Dotyczą one także nadciśnienia tętniczego i zaburzeń rytmu serca pod postacią migotania przedsionków.

O problemach zdrowotnych świadczy także niedoczynność tarczycy w przebiegu autoimmunologicznego zapalenia tarczycy. Leczy się on również z powodu zmian zwyrodnieniowych kręgosłupa - szczególnie w odcinku piersiowym.

Mężczyzna ma także problemy ze wzrokiem – zaćmę oka prawego, ponadto przeszedł operacyjne leczenie zaćmy oka lewego w kwietniu 2011 roku. Pozostaje pod opieką chirurga z powodu żyłaków lewej kończyny dolnej. Wymaga przewlekłego przyjmowania leków – C. i P., leku przeciwzakrzepowego W. oraz substytucyjnego leczenia niedoczynności tarczycy L. (karta informacyjna z (...) k. 39; zaświadczenie lekarskie k. 62; zeznania B. Ś. k. 63, 50 - 51).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy. Sąd nie powziął wątpliwości co do rzetelności ich sporządzenia ani wiarygodności okoliczności w nich stwierdzonych, gdyż nie została podważona ich moc dowodowa. W trakcie procesu żadna ze stron nie podniosła bowiem zarzutów co do prawdziwości złożonych do akt sprawy dokumentów.

Podstawę dla ustalenia stanu faktycznego w sprawie stanowiły także zeznania pozwanego co do jego stanu rodzinnego i osobistego. Twierdzenia te w części znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, natomiast w pozostałej części # nie były kwestionowane przez powoda. Wobec powyższego, Sąd w dużej mierze oparł ustalenia faktyczne w sprawie na podstawie uregulowań zawartych w art. 229 oraz 230 kpc zgodnie z którymi nie wymagają dowodu twierdzenia przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości, a sąd może uznać za przyznane fakty, co do których strona przeciwna nie wypowie się.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Roszczenie powoda o orzeczenie eksmisji pozwanych z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i o nakazanie mu wydania tej nieruchomości ma charakter wydobywczy (windykacyjny). Podstawą prawną roszczenia jest art. 222 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 380 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.

Zastosowanie przewidzianej w art. 222 § 1 kc ochrony prawnej wymaga kumulatywnego spełnienia trzech przesłanek. Po pierwsze roszczenie musi być skierowane przez nieposiadającego właściciela, po wtóre powinno być skierowane ono przeciwko osobie która rzeczą włada nie będąc zarazem jej właścicielem. Po trzecie wreszcie rzeczywisty posiadacz nie może mieć skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą.

Z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, że wszystkie powyższe przesłanki zostały spełnione w niniejszej sprawie. Fakt przysługiwania powodowi prawa własności w/w lokalu jest bezsporny. Na podstawie przeprowadzonych dowodów wykazane zostało również, iż pozwany jest nadal we władaniu lokalu, którego wydania dotyczy niniejsza sprawa.

Pomiędzy stronami nie było sporu, co do zasadności roszczenia powoda o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego o numerze (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W.. Pozwany nie kwestionował sfery uprawnień powoda co do przedmiotowego budynku, jak i faktu zamieszkiwania w lokalu nr (...) bez podstawy prawnej. Podczas rozprawy w dniu 13 września 2016 roku powód uznał powództwo powoda w zakresie eksmisji (protokół rozprawy k. 63).

Zgodnie z treścią art. 213 § 2 kpc Sąd jest związany jest uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Natomiast konsekwencją uznania przez pozwanego powództwa jest konieczność uwzględnienia przez sąd powództwa w zakresie, w jakim pozwany uznał powództwo bez potrzeby przeprowadzania w tym zakresie postępowania dowodowego (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2016 roku, sygn. akt I CSK 285/15, LEX nr 2052442). W realiach niniejszej sprawy Sąd nie dopatrzył się okoliczności wskazanych w cytowanym przepisie, uzasadniających uznania powództwa za niedopuszczalne. Wobec powyższego Sąd orzekł we wskazanym zakresie zgodnie z żądaniem powoda, co znalazło odzwierciedlenie w pkt I sentencji.

Powództwo zostało natomiast zakwestionowane w zakresie orzeczenia o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego. Należy wskazać, iż zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1 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) **lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności**. W uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku (sygn. akt III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109) Sąd Najwyższy stwierdził, a Sąd orzekający w niniejszej sprawie pogląd ten w pełni podziela, 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. Przepis ten wyraźnie ogranicza krąg osób objętych ochroną do tych osób, które dysponują **lub dysponowały tytułem prawnym** do lokalu. Sąd podzielił także pogląd, 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 (vide: uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 roku, III CZP 6/05, OSNC 2006 roku, Nr 1, poz. 1).

Analiza okoliczności niniejszej sprawy wskazuje, iż między powodem, a pozwanym, istniał w przeszłości określony stosunek prawny, zgodnie z którym pozwany mógł wprowadzić się do spornego lokalu. Tym samym niewątpliwie nie zajął go samowolnie. Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd uznał, iż pozwany dysponował w przeszłości tytułem prawnym do zajmowanej nieruchomości, a więc jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z treścią 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). Art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawiera katalog osób wobec których sąd **nie może** orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Nie oznacza to jednak w żadnym wypadku, iż Sąd nie może przyznać prawa do lokalu w innych sytuacjach niż wskazane w powołanym przepisie. Przeciwnie – zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów 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***. W świetle powyższych uwag Sąd uznał, iż w realiach niniejszej sprawy zmaterializowały się przesłanki do przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu stan rodzinny i majątkowy pozwanego, a także dotychczasowy sposób korzystania przez niego z zajmowanego lokalu mieszkalnego w pełni uzasadniają orzeczenie o przysługującym mu prawie do lokalu socjalnego. W szczególności zaznaczenia wymaga fakt, iż pozwany, mając świadomość zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego bezprawnie, podjął starania mające na celu uregulowanie tytułu prawnego do zajmowania lokalu. W tym celu złożył stosowny wniosek, kontaktował się w także w tej sprawie z przedstawicielami miasta stołecznego W. (protokół k. 50; notatka k. 59; pismo k. 60; pismo k. 61).

Ponadto regularnie opłacał on należności związane z korzystaniem z lokalu. Jak wskazywał powód - wniosek o uregulowanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego nie został rozpatrzony z przyczyny niezależnej od pozwanego, tj. faktu zgłoszenia przez następców prawnych właścicieli roszczenia o zwrot nieruchomości. Powód nie formułował także w trakcie procesu zarzutów pod adresem pozwanego dotyczących sposobu korzystania przez niego z zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Niezależnie od powyższych okoliczności, podstawę badania czy zachodzą przesłanki do otrzymania przez pozwanego lokalu socjalnego stanowiła także jego sytuacja rodzinna i majątkowa. Na tej podstawie Sąd ustalił, iż źródłem utrzymania pozwanego jest świadczenie emerytalne w deklarowanej wysokości 2.500 złotych brutto oraz wynagrodzenie uzyskiwane z tytułu pracy akademickiej w deklarowanej wysokości ok. 3.000 złotych brutto. Sąd wziął jednak pod uwagę twierdzenia pozwanego, iż partycypuje on w kosztach utrzymania pełnoletniej córki, nieuzyskującej dochodów pozwalających na samodzielne utrzymanie siebie oraz swojego nieletniego dziecka. Fakt ponoszenia części kosztów utrzymania dwóch innych osób w sposób bezsprzeczny wpływa na możliwość zaspokojenia przez pozwanego swoich potrzeb mieszkaniowych.

Przy ocenie możliwości samodzielnego zaspokajania swoich potrzeb bytowych przez pozwanego Sąd wziął także pod uwagę niepewność uzyskiwania przez niego dochodów na obecnym poziomie w pespektywie najbliższych dwóch lat. Pozwany, jako doktor habilitowany nauk humanistycznych, pracuje jako wykładowca przedmiotów Filologia polska i Kulturoznawstwo na niepublicznej uczelni wyższej. Jak wynika z przedłożonych przez pozwanego dokumentów, liczba słuchaczy prowadzonych przez niego zajęć jest bardzo niska, co przekłada się na planowane zakończenie kształcenia na wskazanych kierunkach studiów. Jak wskazał pozwany, jego zatrudnienie w obecnej szkole wyższej jest pewne w roku akademickim 2016/2017, natomiast w kolejnym roku akademickim uczelnia planuje zamknąć jeden z kierunków, na których pozwany wykłada, co w konsekwencji oznacza niemal pewne ograniczenie uzyskiwanych przez niego dochodów z pracy, bądź też wręcz ich utratę. Mając na względzie wiek pozwanego (tj. 73 lata) oraz stan jego zdrowia, możliwość podjęcia przez niego innej pracy zarobkowej jest znacznie ograniczona. Nie można zatem podzielić stanowiska, iż powód ma swobodę zarobkowania i zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych z wykorzystaniem bazy mieszkań na wynajem, oferowanych na wolnym rynku.

Podjmując decyzję w zakresie prawa do lokalu socjalnego Sąd wziął pod uwagę także sytuację zdrowotną pozwanego, który ma 73 lata i cierpi na poważne problemy zdrowotne. Polegają one na napadowym migotaniu przedsionków serca

ze śladową niedomykalnością zastawki mitralnej. Dotyczą one także nadciśnienia tętniczego i zaburzeń rytmu serca pod postacią migotania przedsionków.

O problemach zdrowotnych świadczy także niedoczynność tarczycy w przebiegu autoimmunologicznego zapalenia tarczycy. Pozwany lecz się on również z powodu zmian zwyrodnieniowych kręgosłupa, szczególnie w odcinku piersiowym.

B. Ś. ma także problemy ze wzrokiem – zaćmę oka prawego, ponadto przeszedł operacyjne leczenie zaćmy oka lewego w kwietniu 2011 roku. Pozostaje pod opieką chirurga z powodu żylaków lewej kończyny dolnej. Wymaga przewlekłego przyjmowania leków – C. i P., leku przeciwzakrzepowego W. oraz substytucyjnego leczenia niedoczynności tarczycy L..

Podejmując rozstrzygnięcie w zakresie prawa do lokalu socjalnego dla pozwanego 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). Zdaniem Sądu tak rozumiane względy słuszności w realiach rozpoznawanej sprawy przemawiają za tym, by zapewnić pozwanemu możliwość skorzystania z dobrodziejstwa instytucji lokalu socjalnego. Nie bez znaczenia w tym zakresie były także jego dorobek naukowy i wkład w rozwój nauki polskiej. Analiza akt sprawy wskazuje, iż pozwany jest autorem wielu publikacji naukowych oraz laureatem wielu nagród. W przedmiotowym lokalu posiada obszerny księgozbiór i zbiór płyt. W celu zabezpieczenia pozwanemu możliwości kontynuowania jego pracy naukowej – niewątpliwie istotnej dla ogółu społeczeństwa i nauki, dodatkowo zasadne jest udzielenie mu pomocy ze strony organów władzy publicznej w drodze przyznania mu prawa do lokalu socjalnego. Dodatkowo nie uszedł uwadze Sądu fakt, iż strona powodowa nie udowodniła, iż pozwany może 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 pozwanego do czasu złożenia mu przez miasto stołeczne W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w pkt. IV sentencji wyroku był art. 98 § kpc i zawarta w nim zasada odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty procesu, którymi Sąd obciążył pozwanych złożyły się: kwota 200 złotych z tytułu opłaty od pozwu (art. 27 pkt. 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025 ze zm.) oraz kwota 120 złotych z tytułu kosztów zastępstwa procesowego (ustalona na podstawie § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, tj. Dz. U. z 2013 roku, poz. 461) – w brzmieniu obowiązującym w dacie wytoczenia powództwa.

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

**Zarządzenie: (...)**