

Sygn. akt VIII C 966/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Górniak

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł. – (...) w Ł.

przeciwko pozwanym M. M. i P. P.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym M. M. i P. P. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. orzeka, że pozwanym M. M. i P. P. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych M. M. i P. P. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia im przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej.

Sygn. akt VIII C 966/20

## UZASADNIENIE

W dniu 16 września 2020 roku powód Gmina Ł. – (...) w Ł., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wytoczył przeciwko pozwanym M. M. i P. P. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), a także wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że umowa najmu lokalu socjalnego, którą zawarli pozwani wygasła. **(pozew k. 5-8)**

W odpowiedziach na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, podnosząc, że w czasie obowiązywania umowy najmu lokalu regularnie uiszczano czynsz, a następnie umowa najmu nie została przedłużona, gdyż pozwani przekroczyli kryterium dochodowe. Pozwany P. P. podniósł, że od maja 2020 roku w lokalu nie przebywa, przebywa tymczasowo u siostry. **(odpowiedzi na pozew k. 35-36, k. 37-38)**

W dalszym toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie, nadto pozwani wnieśli o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego na wypadek uwzględnienia powództwa. Pozwana wyjaśniła, że aktualnie jest zarejestrowana jako bezrobotna, nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać. Pozwany podniósł, że pomieszkuje u siostry, ale bywa także, że wraca do lokalu do matki, gdyż siostra ma trudne warunki lokalowe; nie ma innego lokalu, w którym

mógłby na stałe zamieszkać, a w spornym lokalu cały czas ma swoje rzeczy, jest bezrobotny przez pandemię, bo w firmie, w które pracował były zwolnienia. **(pismo procesowe k. 59-60, protokół rozprawy k. 92-93)**

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

Na podstawie skierowania z dnia 17 listopada 2017 roku nr (...) w dniu 8 grudnia 2017 roku powód zawarł z pozwanymi umowę najmu lokalu socjalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowę zawarto na czas określony od 8 grudnia 2017 roku do 7 grudnia 2018 roku. Na mocy tej umowy pozwani obowiązani byli uiszczać na rzecz powoda umówiony czynsz wraz z opłatami dodatkowymi w łącznej wysokości 256,16 zł miesięcznie, do 10-go dnia każdego miesiąca. **(umowa najmu lokalu socjalnego k. 11-12v, skierowanie k. 17)**

Strony nie zawarły nowej umowy najmu, która dotyczyłaby tego lokalu, zaś poprzednia umowa wygasła. **(okoliczności bezsporne)**

Pozwani w dalszym ciągu zajmują lokal, mimo kierowanych przez powoda wezwań do wydania lokalu. Pozwany P. P. zazwyczaj przebywa u siostry, przy czym z uwagi na to, że jej mieszkanie jest małe, a siostra mieszka w nim z trójką dzieci, bywa, że pozwany mieszka również z matką w spornym lokalu. Nie mają innego lokalu, w którym na stałe mogliby zamieszkać. **(wezwania, potwierdzenia odbioru k. 19-24, okoliczności bezsporne)**

Pozwany P. P. był niezdolny do pracy od 7 maja 2020 roku do dnia 21 października 2020 roku. **(zaświadczenia lekarskie k. 41-52).**

Pozwani są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł. jako osoby bezrobotne. Korzystają również z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł.. **(pismo PUP w Ł. k. 84, k. 86, pismo MOPS k. 86)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, które nie były kwestionowane przez strony.

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

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą roszczenia o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego był przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

W myśl zaś przepisu art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

Strony niniejszego postępowania łączyła umowa najmu lokalu socjalnego, którą zawarto na czas określony do dnia 7 grudnia 2018 roku. Strony nie zawierały kolejnej umowy najmu, która dotyczyłaby tego lokalu. Pomimo upływu czasu, na który zawarto umowę, pozwani M. M. i P. P. w dalszym ciągu zajmują lokal i przetrzymują w nim swoje rzeczy i nie zastosowali się do wezwań do opuszczenia tego lokalu. Zdarza się wprawdzie, że P. P. przebywa u siostry, ale - jak sam przyznał na rozprawie - wraca do mieszkania, w którym dotychczas mieszkał z matką. Jego interesy życiowe dalej koncentrują się więc w dotychczas używanym lokalu, stąd też nie sposób uznać, że wyprowadził się na stałe z tego lokalu. W związku z tym, że umowa najmu lokalu wygasła, pozwani, jako byli najemcy, utracili prawo do władania tym lokalem. Tym samym strona powodowa jako właściciel miała prawo żądać, aby pozwani opróżnili lokal, który zajmują bez tytułu prawnego. Nie ma przy tym znaczenia podnoszona przez pozwanych okoliczność, że czy uiszczali regularnie czynsz i inne opłaty za ten lokal. W tej sprawie tytuł prawny do zajmowania przez pozwanych lokalu upadł z powodu tego, że upłynął okres, na który zawarto umowę najmu, nie zaś na skutek wypowiedzenia przez stronę powodową tej umowy z uwagi na istnienie zaległości czynszowych. Z tych samych przyczyn na ocenę zasadności powództwa nie wpływał fakt, że pozwani nie uiszczają obecnie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 5 ww. ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby posiadającej status bezrobotnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

W sprawie ustalono, że oboje pozwani mają status osób bezrobotnych. Jednocześnie nie budzi wątpliwości, że nie dysponują innym lokalem, w którym mogliby zamieszkać. Sytuacja materialna nie pozwala im również na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Pozwani są bowiem osobami bezrobotnymi, korzystają ze świadczeń z pomocy społecznej. Nadto w 2020 r. pozwany przebywał na wielomiesięcznym zwolnieniu lekarskim. Z tych wszystkich względów uznać należało, że zachodziły podstawy do przyznania pozwanym uprawnienia zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w oparciu o ww. przepisy. Brak było oczywiście podstaw do przyznania pozwanym dwóch odrębnych lokali mieszkalnych, skoro postępowanie eksmisyjne nie może służyć polepszeniu warunków mieszkaniowych osób eksmitowanych.

Podstawą orzeczenia zawartego w punkcie 3 wyroku, na mocy którego nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez powodową Gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jest art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W ocenie Sądu, brak było podstaw do oddalenia powództwa w niniejszej sprawie na podstawie art. 5 k.c., a więc w oparciu o to, iż roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Powód był wynajmującym i jest jednocześnie właścicielem przedmiotowego lokalu. Prawo własności jest zaś prawem chronionym przez Konstytucję i równocześnie jednym z fundamentalnych praw ustrojowych. Wobec tego, jak wynika z utrwalonego, aktualnego stanowiska judykatury i doktryny, stosowanie art. 5 k.c. w ogóle, a w przypadku roszczeń związanych z prawem własności w szczególności, winno mieć charakter wyjątkowy i winno być szczególnie uzasadnione.

Zdaniem Sądu, w oparciu o ustalony stan faktyczny nie sposób stwierdzić, aby taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.,