

Sygn. akt III C 762/22

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2023 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny, w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Alicja Przybylska

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Zielińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 czerwca 2023 roku w S.

**sprawy z powództwa Gminy M. S. – Zarządu (...) w S.**

przeciwko **Z. K.**

o wydanie i opróżnienie lokalu

I. nakazuje pozwanemu Z. K., aby opuścił i wydał w stanie wolnym od osób i rzeczy, powódce Gminie M. S. – Zarządowi (...) w S. lokal mieszkalny numer (...) położony przy Al. (...) II 18 w S.;

II. ustala, że pozwanemu Z. K. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania nakazu wydania i opróżnienia lokalu zawartego w punkcie I. wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia z pozwanym umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. odstępuje od obciążenia pozwanego zwrotem kosztów procesu na rzecz powódki.

Sygn. akt III C 762/22

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 listopada 2022 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. wniosła o nakazanie pozwanemu Z. K. opróżnienia i wydania powódce lokalu mieszkalnego położonego przy al. (...) II 18/14 w S., w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i kosztów doręczenia korespondencji za pośrednictwem komornika.

W uzasadnieniu swojego roszczenia strona powodowa wskazała, że jest właścicielem powyższego lokalu. Umowa najmu spornego lokalu została zawarta w dniu 18 lipca 1967 roku z T. i K. K. (rodzicami pozwanego). Najemca zobowiązany był do uiszczania na rzecz powódki czynszu najmu oraz ponoszenia innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu. W związku z tym, że najemca nie uiszczał czynszu i opłat, powódka po uprzednim wezwaniu do zapłaty, wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2019 roku. Pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 18 lipca 1967 roku Dzielnicowy Zarząd (...) – Ś. zawarł z T. K. i K. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. (obecnie ul. (...) II), o łącznej powierzchni 47,00 m<sup>2</sup>, składającego się z kuchni, przedpokoju i łazienki.

Najemca zobowiązał się do uiszczania czynszu miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 10-ego każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, a inne opłaty miesięcznie z dołu do dnia

10-ego następnego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. W razie zwłoki w uiszczeniu należności, wynajmującemu służy prawo do naliczania odsetek na podstawie obowiązujących przepisów. Opłaty pobierane zaliczkowo podlegają rozliczeniu po upływie roku kalendarzowego.

Dowód:

- umowa najmu (k. 12).

Rodzice Z. K. zmarli. K. K. zmarła w 2014 roku, a T. K. w dniu 4 czerwca 2019 roku.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanego (k. 63).

Pismem z dnia 27 lutego 2019 roku Gmina M. S. wezwała T. K. do uregulowania należności z tytułu czynszu i innych opłat za zajmowany lokal mieszkalny, które na dzień wezwania wynosiły 2.809,16 zł. W treści pisma wskazano, że spłaty zadłużenia należy dokonać w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania, a brak spłaty będzie skutkował wypowiedzeniem umowy najmu lokalu mieszkalnego i skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego.

Pismo to zostało odebrane przez Z. K. w dniu 4 marca 2019 roku.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 11-11v.).

Pismem z dnia 12 kwietnia 2019 roku Gmina M. S. wypowiedziała T. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy al. (...) II 18/14, ze skutkiem na dzień 31 maja 2019 roku, ze względu na pozostawanie w zwłóce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Wskazała w nim, że zgodnie ze stanem konta, zaległość na dzień 12 kwietnia 2019 roku wynosiła 2.910,40 zł, powołując się także na wystosowane uprzednio wezwanie do zapłaty.

Dowód:

- oświadczenie o wypowiedzeniu wraz z dowodem nadania (k. 9v.-10).

Z. K. i T. K. nie uiszczali na bieżąco czynszu ani opłat eksploatacyjnych na rzecz Gminy M. S., w tym także w okresie 2019 roku. Na dzień 12 kwietnia 2019 roku zaległość wynosiła 2.904,56 zł.

Dowód:

- analiza opłat (k. 8, 57v.),

- kartoteka konta (k. 6-7, 54-57),

- przesłuchanie pozwanego (k. 63)

Z. K. zamieszkuje w lokalu przy al. (...) II 18/14 w S. sam. Mieszka tam praktycznie od urodzenia, tj. od 1967 roku. Od roku pracuje w firmie (...), która zajmuje się produkcją i obrotem zawiesi, lin i łańcuchów dla potrzeb transportu. Z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 3.000 – 3.500 zł miesięcznie netto. Wcześniej pracował w latach 2005 – 2012 jako pracownik ochrony. Przerwa w zatrudnieniu Z. K. była spowodowana koniecznością sprawowania przez niego opieki nad rodzicami – matka chorowała na chorobę Alzheimera, a ojciec chorobę P.. Występujące zaległości w płatności na rzecz Gminy z tytułu użytkowania lokalu zostały uregulowane w całości. Z. K. ponosi koszty stałe w wysokości ponad 1.000 zł miesięcznie. Jest osobą zdrową, nie posiada orzeczenia o niepełnosprawności, nie jest

zarejestrowany jako osoba bezrobotna, nie ma nikogo na utrzymaniu. Nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S.. Z. K. nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanego (k. 63),
- informacja z SO (k. 38, 43),
- informacja z PUP (k. 24-25),
- informacja z (...) (k. 26),
- informacja z ZUS (k. 41),
- informacja (k. 40).

W dniu 15 listopada 2022 roku Gmina M. S. wezwała Z. K. do wydania lokalu numer (...), położonego w S. przy al. (...) II 18, w terminie do dnia 22 listopada 2022 roku. Wskazała, iż w przypadku braku zastosowania się do wezwania sprawa zostanie bezzwłocznie skierowana na drogę postępowania sądowego.

Dowód:

- wezwanie wraz z dowodem nadania (k. 13-15).

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

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego w sprawie Sąd oparł się na treści przedłożonych do akt dowodów z dokumentów. Ich prawdziwość nie była bowiem kwestionowana przez żadną ze stron procesu, a nie budziły one żadnych wątpliwości także w ocenie Sądu. Sąd za podstawę ustaleń faktycznych przyjął także dowód z przesłuchania Z. K. jako strony, uznając jego relację za wiarygodną i tym samym pozwalającą na ustalenie faktów z zakresu sytuacji osobistej i majątkowej pozwanego. Podkreślenia wymagało, że Gmina M. S. nie zakwestionowała okoliczności na jakie wskazał pozwany z zakresy jego sytuacji osobistej i majątkowej.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 222 § 1 k.c. i art. 675 § 1 k.c. Pierwszy z przywołanych przepisów stanowi, iż 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. Z kolei na podstawie art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Strona powodowa powoływała się w niniejszej sprawie zarówno na prawo własności, jak i na fakt zawarcia z pozwanym umowy najmu i jej późniejszego wypowiedzenia. W toku procesu nie było kwestionowane, że powódka legitymuje się prawem własności względem przedmiotowej nieruchomości, a nadto była wynajmującą pozwanemu sporny lokal. Stąd, gdyby przyjąć, że stosunek najmu został skutecznie wypowiedziany, należałoby konsekwentnie stwierdzić, że powódka zarówno jako właściciel jak i podmiot wynajmujący może domagać się wydania przedmiotu najmu, a zarazem swojej własności, na podstawie przywołanych przepisów Kodeksu cywilnego. Pozwany zaś w takim stanie rzeczy nie mógłby przeciwstawić żądaniu powódki zarzutu opartego na tytule prawnym do korzystania z lokalu. Należało więc stwierdzić, że warunkiem skuteczności powództwa było ustalenie, czy powódka skutecznie wypowiedziała umowę najmu oraz to, czy pozwany zaniechał realizacji obowiązku wydania lokalu.

Aby dokonać oceny złożonego przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu należało stwierdzić, jakie przepisy winny określać warunki skuteczności tego oświadczenia. Poza przepisami natury ogólnej zawartymi w Kodeksie cywilnym, regulacje dotyczące stosunków prawnych związanych z korzystaniem z lokali mieszkalnych zapisane zostały również w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym

zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Nadmienić należało, że pierwotnie umowa najmu zawarta została z poprzednikiem prawnym powódki oraz rodzicami pozwanego – T. K. i K. K.. Matka pozwanego zmarła w 2014 roku, a jego ojciec 4 czerwca 2019 roku. Jeszcze przed śmiercią najemcy – T. K. powódka wystosowała do niego wezwanie do zapłaty, które zostało odebrane przez pozwanego, a w którym uprzedzono o możliwości wypowiedzenia umowy najmu, w przypadku braku uregulowania należności w wyznaczonym terminie. Następnie, pismem z dnia 12 kwietnia 2019 roku powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, ze skutkiem na dzień 31 maja 2019 roku, które wysłała na adres najemcy i które po awizowaniu powróciło do nadawcy. Uznać zatem należało, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, której to okoliczności nie negował pozwany. W treści wypowiedzenia powódka powołała się okoliczności wskazane w treści art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 przywołanej ustawy. W myśl tego przepisu jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (ust. 1). Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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 (ust. 2 pkt 2). Zgodnie ze wzmiankowaną ustawą warunkiem formalnym skutecznego wypowiedzenia umowy najmu jest wcześniejsze uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenie mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Ten wymóg strona powodowa wypełniła. Przedłożyła bowiem dokumenty o treści obejmującej przywołane elementy, a oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zostało złożone i odniosło skutek jeszcze za życia najemcy T. K.. W piśmie zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu znalazło się oznaczenie przyczyny wypowiedzenia.

W tym stanie rzeczy należało stwierdzić, że ziszczyły się wszystkie materialnoprawne i formalne przesłanki skuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. W konsekwencji oświadczenie powódki wywołało skutek w postaci ustania stosunku najmu. To zaś uprawniało powódkę do domagania się wydania lokalu od byłego najemcy.

W dalszej kolejności na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obowiązkiem Sądu było orzeczenie o uprawnieniu pozwanego do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Przepis ów stanowi bowiem, że 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 ust. 3 w/w przepisu Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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. Przy czym w ust. 4 art. 14 wskazane zostały sytuacje, w których Sąd zobligowany jest przyznać lokal socjalny na rzecz lokatora. Zgodnie z tą normą Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 100, 173 i 240) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
- 3) obłożnie chorego,
- 4) emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,

6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

– chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Na podstawie przeprowadzonych dowodów ustalono, że pozwany nie należy do żadnej z w/w kategorii osób, wobec których Sąd byłby zobligowany do przyznania lokalu socjalnego. Sąd bowiem z urzędu zwrócił się m.in. do Sądu Okręgowego w Szczecinie, Powiatowego Urzędu Pracy w S. oraz Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S., celem ustalenia czy zachodzą przesłanki do przyznania Z. K. prawa do lokalu socjalnego. Przy czym na te okoliczności przeprowadzono także dowód z przesłuchania pozwanego. W tym miejscu zaznaczenia wymagało, iż z niekwestionowanych zeznań pozwanego wynika, iż osiąga on miesięczne dochody w wysokości ok. 3.000 – 3.500 zł netto. Należało przy tym odwołać się do uchwały Rady Miasta S. Nr XII/443/19 z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S.. W § 8 ust. 1 i 2 uchwały wskazano, że umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta: 1) z osobą o której mowa w art. 23 ust. 2 ustawy i która spełnia warunki określone w § 3 ust. 1; 2) z osobą, która z mocy prawomocnego orzeczenia sądu posiada takie uprawnienie; 3) z osobą, która utraciła tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu, a zasady współżycia społecznego przemawiają za zawarciem umowy (ust. 1). Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3 oraz których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80 % na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach wieloosobowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu, gdy przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w niniejszym ustępie, wynosi nie więcej niż 10%. Aktualnie wysokość najniższej emerytury wynosi 1.588,44 zł. Tak więc lokatorzy spełniają kryterium dochodowe przyznania prawa do lokalu socjalnego, jeśli ich dochód nie przekracza 2.382,66 zł w gospodarstwach jednoosobowych i 1.270,75 zł na osobę w gospodarstwach wieloosobowych. Powyższe kwoty były niższe od średniego dochodu uzyskiwanego przez Z. K..

Zadaniem Sądu pozostawało zatem ustalenie, przy braku obligatoryjnych przesłanek do przyznania lokalu socjalnego, czy biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3) należy orzec o przyznaniu mu uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W ocenie Sądu okoliczności ujawnione w toku niniejszego postępowania pozwalały na korzystne dla pozwanego rozstrzygnięcie tej kwestii. Zauważyć bowiem należało, że lokal położony przy al. (...) II 18/14 w S. stanowi miejsce zamieszkania pozwanego w zasadzie od urodzenia, albowiem zamieszkał on w nim z rodzicami w 1967 roku. Strona powodowa nie powoływała się na jakiegokolwiek okoliczności, które wskazywałyby na to że pozwany jako lokator postępował w sposób naganny, zakłócał porządek lub spokój mieszkańców. Jak wynika z wyjaśnień Z. K. jego długoletnia przerwa w zatrudnieniu spowodowana była koniecznością sprawowania opieki nad rodzicami, stąd jako usprawiedliwione uznać można pojawiające się problemy z płatnościami. Przy czym jak oświadczył pozwany, a czego nie zanegowała powódka, spłacił on już całość zaległości na rzecz Gminy. Nadto wysokość dochodów otrzymywanych przez pozwanego nie jest wysoka, a z pewnością nie umożliwiającą najem lokalu na wolnym rynku, bez uszczerbku dla bieżącego utrzymania pozwanego. Z. K. ma 56 lat, a lokal przy al. (...) II 18/14 stanowi jego stałe miejsce zamieszkania i centrum życiowe. W ocenie Sądu ogół w/w okoliczności przemawiał za koniecznością orzeczenia w przedmiocie przyznania pozwanemu uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o czym orzeczono w pkt II. wyroku.

Konsekwencją powyższego orzeczenia było nakazanie w punkcie III. wyroku wstrzymania nakazu wydania i opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia z pozwanym umowy najmu lokalu socjalnego.

W punkcie IV. wyroku Sąd orzekł w przedmiocie kosztów procesu na podstawie art. 102 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zgodnie z ugruntowanym już stanowiskiem orzecznictwa oraz doktryny za szczególnie uzasadnione wypadki uznawać bowiem należy te, w których za odstąpieniem od obciążania kosztami procesu przemawiać może sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, ale także dalsze szczególne okoliczności,

w tym związane z przebiegiem postępowania. Podkreślenia także wymaga, iż norma art. 102 k.p.c. ma charakter szczególny i jako odstępstwo od ogólnej zasady wyrażonej w art. 98 k.p.c. nie może podlegać wykładni rozszerzającej. Jakkolwiek pozwany osiąga stałe dochody, to nie są one wysokie, w tym także biorąc pod uwagę aktualną wysokość cen i usług. W toku niniejszego postępowania Z. K. nie mógł dobrowolnie zadośćuczynić żądaniu pozwu, albowiem wydanie spornego lokalu wiązałoby się z koniecznością jego opuszczenia, a pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym miejscu. Nadto otrzymywane środki pozwany winien w pierwszej kolejności wydatkować na koszty związane z utrzymaniem lokalu, a nie generowane przez postępowania sądowe.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku.