

Sygn. akt: I C 541/20

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Marek Osowicki
Protokolant:	sekretarz sądowy Marta Trzebiatowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 grudnia 2021 roku w C.

sprawy z powództwa (...) Państwowych S.A. z siedzibą w W.

przy udziale Gminy P.

przeciwko J. N.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu J. N., aby opróżnił i opuścił wraz z wszelkimi rzeczami prawa jego reprezentującymi lokal o powierzchni 62,91 m<sup>2</sup> znajdujący się na pierwszym piętrze budynku dworca zlokalizowanego w P. przy ul. (...), posadowionego na działce numer (...) obręb P. wraz z wydzieloną częścią magazynu o powierzchni 6m<sup>2</sup> w budynku magazynowym zlokalizowanym na tej samej działce i wydał go powodowi (...) Państwowym S.A. z siedzibą w W.,
2. orzeka, że pozwanemu J. N. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
3. nakazuje wstrzymanie wykonania punktu 1 wyroku do czasu złożenia pozwanemu J. N. przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
4. nie obciąża pozwanego J. N. kosztami procesu.

Sygn. akt I C 541/20

## UZASADNIENIE

(...) Państwowych S.A. w W. wniósł o nakazanie pozwanemu J. N. opróżnienie i opuszczenie wraz z osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi oraz wydanie powodowi lokalu o powierzchni 62,91 m<sup>2</sup> znajdującego się na I piętrze budynku dworca zlokalizowanego w P. przy ul. (...), posadowionego na działce nr (...), obręb P. wraz z wydzieloną częścią magazynu o powierzchni 6 m<sup>2</sup> w budynku magazynowym, zlokalizowanym na tej samej działce, będących przedmiotem rozwiązanej umowy najmu nr (...) z 1 grudnia 2005 r. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm prawem przewidzianych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powoda wskazał, iż powód jest właścicielem wskazanych nieruchomości budynkowych w tym lokalu o powierzchni 62,91 m<sup>2</sup> znajdującego się na I piętrze budynku dworca zlokalizowanego w P. przy ul. (...), posadowionego na działce nr (...), obręb P. wraz z wydzieloną częścią magazynu o powierzchni 6

m<sup>2</sup> w budynku magazynowym, zlokalizowanym na tej samej działce. 1 grudnia 2005 r. została zawarta umowa najmu lokalu pomiędzy wynajmującym (...) S.A. a najemcą J. N.. Pozwany nie wywiązywał się z obowiązku zapłaty czynszu zgodnie z zawartą umową najmu. Powód pismem z 18 czerwca 2020 r. wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na 31 lipca 2020 r. i wezwał pozwanego do niezwłocznego przekazania administratorowi nieruchomości uporządkowanego przedmiotu umowy. Pozwany nie zwrócił powodowi przedmiotu najmu. Pozwany od 1 sierpnia 2020 r. bezumownie korzysta z nieruchomości powoda. Powód ponownie pismem z 27 sierpnia 2020 r. wezwał pozwanego do komisyjnego wydania przedmiotu umowy. Pozwany jednak nie wydał przedmiotowej nieruchomości.

Gminie P. został doręczony odpis pozwu i została zawiadomiona o terminie rozprawy. Gmina P. przedłożyła uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy P..

Pozew został uznany za doręczony pozwanemu przez komornika zgodnie z art. 3a ust. 3 ustawy o komornikach sądowych, z upływem 14 dniowego terminu tj. 7.10.2021 r.

Pozwany nie złożył odpowiedzi na pozew i nie stawił się na rozprawie więc zachodziły ustawowe przesłanki do wydania wyroku zaocznego przewidzianego w art. 340 k.p.c.

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

Powód (...) Państwowe S.A. w W. są właścicielem nieruchomości budynkowych w tym lokalu o powierzchni 62,91 m<sup>2</sup> znajdującego się na I piętrze budynku dworca zlokalizowanego w P. przy ul. (...), posadowionego na działce nr (...), obręb P. wraz z wydzieloną częścią magazynu o powierzchni 6 m<sup>2</sup> w budynku magazynowym, zlokalizowanym na tej samej działce zapisanych w księdze wieczystej Kw (...).

(dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Człuchowie k.19-25).

Strony 1 grudnia 2005 r. zawarły umowę najmu nr (...) lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 62,91 m<sup>2</sup> znajdującego się na I piętrze budynku dworca zlokalizowanego w P. przy ul. (...), posadowionego na działce nr (...), obręb P. wraz z wydzieloną częścią magazynu o powierzchni 6 m<sup>2</sup> w budynku magazynowym, zlokalizowanym na tej samej działce. Wynajmujący zezwolił najemcy na pobyt wraz z członkami rodziny w ww. lokalu tj. konkubiny i córki. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni i łazienki.

(dowód: umowa najmu z aneksem k. 26-28).

Strona powodowa pismem doręczonym pozwanemu 27.04.2020 r. w związku z zadłużeniem, które na dzień 3.04.2020 r. wynosiło 1.226,79 zł wezwała go do zapłaty należności w terminie 31 dni od daty doręczenia pisma i informacją, iż w przypadku braku zapłaty, umowa zostanie wypowiedziana bez zachowania terminu wypowiedzenia.

(dowód: pismo powoda k.29-31).

(...) S.A. pismem doręczonym pozwanemu 1.07.2020 r. wypowiedziało umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31.07.2020 r. i wezwało pozwanego do przekazania lokalu (...).07.2020 r.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu k.32-34).

Pozwany 31.07.2020 r. nie zdał lokalu i nie był obecny w czasie wyznaczonej czynności zdania lokalu.

(dowód: notatka służbowa k.37).

Strona powodowa po raz drugi wezwała pozwanego do przekazania nieruchomości 9.09. (...). o godz. 10 w miejscu najmu.

(dowód: wezwanie do zdania przedmiotu umowy k.39-40).

Pozwany podczas kolejnego terminu ponownie nie wydał lokalu i był nieobecny w wyznaczonym dniu i godzinie oraz nie odbierał telefonu.

(dowód: notatka służbowa k.41).

Pozwany J. N. jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku od 7.06.2019 r.

(dowód: pismo PUP w C. z 17.02.2021 r. k.53).

Według informacji Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w P. pozwany J. N. jako bezrobotny objęty jest wsparciem w formie zasiłku okresowego od 1.02.2021 r. do 30.04.2021 r. w wysokości 350,50 zł miesięcznie.

(dowód: pismo z (...) w P. k. 55).

Pozwany nie pobiera renty ani emerytury i nie ma orzeczeń lekarza orzecznika ZUS.

(dowód: informacja ZUS k.76).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w niniejszej sprawie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie bezspornym było, że pozwany J. N. nie jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości a jej właściciel (...) S.A. wypowiedziało umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31.07.2020 r. i pozwany dwukrotnie wzywany do wydania lokalu, go nie opuścił i nie wydał właścicielowi.

Wobec ustania umowy najmu pozwany utracił jedyny tytuł prawny do zamieszkiwania w spornym lokalu mieszkalnym, a żądanie powoda nakazania opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu ocenić należało jako zasadne.

W niniejszej sprawie zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (t.j. Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.), albowiem pozwany był lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy tj. osobą używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, w związku z czym w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd rozstrzygnął o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (art. 14 ust. 1 cytowanej ustawy).

Lokatorem, w myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, a w judykaturze ukształtowała się szeroka wykładnia pojęcia lokatora w rozumieniu cytowanej wyżej ustawy (por. też uchwała SN z 15.11.2001 r., III CZP 66/01, osnc 2002/9 poz. 109).

Jednocześnie trzeba zauważyć, że art. 14 ust. 1 nie posługuje się pojęciem lokatora, ale pojęciem osoby, której nakaz (eksmisji) dotyczy. W myśl stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w uchwale z 4.10.2002 r., III CZP 60/02 „przepis ten nakazuje sądowi rozstrzyganie o uprawnieniu do lokalu socjalnego w stosunku do wszystkich osób, które zajmują lokal, niezależnie od ich statusu i tytułu prawnego, a nie tylko w stosunku do lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy”. W art. 14 ust. 1 utrzymano zasadę obligatoryjnego zamieszkania w wyroku eksmisyjnym pozytywnego lub negatywnego rozstrzygnięcia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego osób, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Obowiązek taki nadal spoczywa na sądzie w związku z użyciem w tym przepisie zwrotu „sąd orzeka”, w którym zawarty jest adresowany do sądu nakaz działania z urzędu. W art. 14 ust. 1 zdanie drugie został też utrzymany obowiązek gminy właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu zapewnienia lokalu socjalnego (K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka [w:] K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka, Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz, wyd. II, Warszawa 2021, art. 14.).

Przepis art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów wprowadza odrębną definicję lokalu. W związku z powyższym nie można do niej odnosić definicji zawartej w ustawie z 24.06.1994 r. o własności lokali. Lokalem w rozumieniu komentowanej ustawy jest nie tylko lokal samodzielny, lecz także służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, którego używanie wiąże się z koniecznością korzystania z tzw. pomieszczeń wspólnych (np. kuchni lub łazienki). Jednocześnie w definicji lokalu nie wprowadzono wymogów technicznych, jakie musi spełniać taki lokal. Oznacza to, że ochrona przewidziana przepisami ustawy będzie przysługiwała najemcy bez względu na warunki techniczne lokalu, o ile będzie w nim zaspokajał swoje potrzeby mieszkaniowe. Sąd Najwyższy wskazał również, że „przekonujące jest zapatrywanie, że art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy kładzie nacisk na **faktyczny** sposób wykorzystywania lokalu, w oderwaniu od określonych standardów oraz jego przeznaczenia. Decydujący jest **cel**, jakiemu służy dane pomieszczenie. Wyłączenie stosowania przepisu art. 14 ust. 4 w odniesieniu do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, nie przekreśla ochrony przed eksmisją przewidzianej w art. 14 ust. 3. (tak: K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka [w:] K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka, Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz, wyd. II, Warszawa 2021, art. 2.).

W niniejszej sprawie bezsporne było, że pozwany wykorzystywał przedmiotowy lokal na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich i jego członków rodziny a lokal składający się z trzech pokoi, kuchni i łazienki służył do celów mieszkalnych.

Więc określenie w umowie najmu przedmiotowego lokalu jako użytkowego nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd miał obowiązek rozważyć uprawnienie pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego. Uregulowanie to skierowane jest bowiem do osób, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 cyt. ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: 1) kobiety w ciąży; 2) małoletniego, niepełnosprawnego, ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego opiekę nad taką osobą i wspólnie z nią zamieszkałą; 3) obłożnie chorych; 4) emerytów i rencistów spełniających 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.

W ocenie Sądu, pozwany spełnił przesłanki do przyznania mu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Bowiem z informacji Powiatowego Urzędu Pracy w C. wynika, że pozwany jest zarejestrowany w urzędzie pracy jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku od 7.06.2019 r., więc posiada status bezrobotnego.

Również pozwany okresowo otrzymuje pomoc socjalną z Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w P..

N. socjalnym lokalu może być objęta osoba, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem art. 21b ustawy (vide: R. Dzieczek [w:] Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego [w:] Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów, wyd. VII, Warszawa 2020, art. 2.).

Przepis artykuł 21 ust. 3 pkt 3 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przyznający radzie gminy kompetencje do ustalenia zasad pierwszeństwa wynajmowania lokali socjalnych i lokali na czas nieoznaczony, dotyczy wyłącznie kształtowania przesłanek zawierania umów najmu takich lokali na zasadach ogólnych, a nie na podstawie art. 14 ustawy. Ten ostatni przepis kształtuje bowiem w sposób samodzielny i wyczerpujący zasady postępowania wobec osób które nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego. To sąd w prawomocnym orzeczeniu oznacza krąg podmiotów uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na tej podstawie (tak: Wyrok WSA w Gliwicach z 13.05.2021 r., (...) SA/Gl 296/21, LEX nr 3182554).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 14.02.2008 r., II CSK 484/07, w braku obligatoryjności orzeczenia, wobec osób określonych w treści przepisu art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, o prawie do lokalu socjalnego, może ono zostać przyznane przez sąd zgodnie z art. 14 ust. 3 powyższej ustawy.

Jeśli nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego, przyznanie takiego lokalu może być uzasadnione ze względu na sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne danej osoby (zobacz: wyrok SO w Gdańsku z 11.10.2012 r., III Ca 51/12, LEX nr 1714457).

Pozwany od czerwca 2019 r. jest osobą długotrwale bezrobotną, korzysta z okresowej pomocy opieki społecznej, stąd w ocenie sądu przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego.

Sąd więc na podstawie przepisu art. 222 § 1 k.c. orzekł eksmisję pozwanego i na mocy art. 14 ust. 4 przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (t.j. Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.), przyznał mu uprawnienie do lokalu socjalnego.

O kosztach orzeczono na mocy przepisu art. 102 k.p.c. mając na względzie że pozwany jest bezrobotny, posiada znaczne zadłużenie wobec powoda a tego dochody pochodzą tylko z okresowej pomocy społecznej.

Z.

1. odnotować

2. odpis wyroku i uzasadnienia po scaleniu doręczyć pełnomocnikowi interwenienta ubocznego, za pośrednictwem portalu informacyjnego

3. przedłożyć z apelacją, najdalej za 30 dni od wykonania.

C., 18 stycznia 2022 r.