

Sygnatura akt III C 163/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 stycznia 2024 r.

**Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie**, w Wydziale III Cywilnym,

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SR Grzegorz Szacon

Protokolant: Sekretarz sąd. Agnieszka Majewska

**po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2023 r., w S.,**

**na rozprawie,**

**sprawy z powództwa Gminy M. S. - Zarządu (...),**

**przeciwko pozwanemu E. N.,**

**o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego**

utrzymuje w mocy wyrok zaoczny wydany przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie dnia 18 stycznia 2023 r.

Sędzia SR Grzegorz Szacon

Sygn. akt III C 163/22

## UZASADNIENIE

Powódka - **Gmina M. S. – Zarząd (...)** pozwem datowanym na dzień 9 marca 2022 roku i złożonym w Sądzie dnia 14 marca 2022 roku, wniosła o nakazanie pozwanemu E. N. opróżnienia i wydania powódce lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., w stanie wolnym od rzeczy i osób.

Powódka wskazała w uzasadnieniu, że jest właścicielem lokalu socjalnego przy ul. (...) w S.. Umowa najmu przedmiotowego lokalu została zawarta z pozwanym w dniu 25 września 2017 r. - w związku z realizacją wyroku Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 13 marca 2009 r., sygn. akt I C 953/09. Umowa została zawarta na okres 12 miesięcy i nie została przedłużona z uwagi na zaległości w uiszczaniu należności z tytułu korzystania z lokalu oraz przekroczenie progu dochodowego, uprawniającego pozwanego do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W związku z powyższym, pozwany od dnia 26 września 2018 r. zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Pozwany – **E. N.** nie złożył odpowiedzi na pozew.

Dnia 18 stycznia 2023 r. wydano wyrok zaoczny nakazujący pozwanemu E. N., aby opróżnił i wydał powódce Gminie M. S. - Zarządowi (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy lokal mieszkalny położony przy ul. (...), w S. oraz ustalono, że pozwanemu E. N. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, a także zasądono od pozwanego E. N. na rzecz powódki Gminy M. S. - Zarządu (...) kwotę 500 złotych, tytułem kosztów procesu wraz z licznymi w stosunku rocznym odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty.

Pozwany wniósł sprzeciw od wyroku zaocznego datowany na dzień 27 lutego 2023 r., który złożył w Sądzie w dniu 1 marca 2023 r., wskazując, że co miesiąc opłaca czynsz wraz z odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu oraz

składał wniosek o zawarcie nowej umowy najmu lokalu socjalnego. Ponadto poczynił nakłady dotyczące ulepszenia warunków socjalnych w zajmowanym mieszkaniu, poprzez wyodrębnienie łazienki w pomieszczeniu kuchennym wraz z przeróbką instalacji sanitarno-wodociągowej. Pozwany podniósł, że nie był wcześniej informowany przez Zarząd (...) o jakichkolwiek zaległościach, a wystąpiły nadpłaty czynszu. Ponadto pozwany wskazał, że zimą przebywał u swojego syna w Norwegii, ponieważ nie było go stać na opłaty związane z ogrzewaniem. Otrzymuje emeryturę w wysokości 1.750 zł oraz ma chory układ sercowo-naczyniowy, przeżył zabieg chirurgiczny i pozostaje pod stałą opieką lekarską.

W dalszym toku procesu powódka podtrzymała swoje stanowisko w sprawie. Pełnomocnik strony pozwanej na rozprawie w dniu 13 lipca 2023 r. podnosił, iż eksmisja pozwanego byłaby sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

**Sąd ustalił - opierając się na niżej wskazanych dowodach - następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) należy do mieszkaniowego zasobu Gminy M. S..

Na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego zawartej w dniu 25 września 2017 roku najemcami tego lokalu zostali: E. N., R. N., A. N. oraz małoletni: H. N. i P. N.. Obecnie w lokalu zamieszkuje tylko E. N.. R. N. wraz z A. N. i dziećmi wyprowadzili się do Norwegii.

Umowa najmu lokalu socjalnego została zawarta na czas oznaczony – na 12 miesięcy, w związku z realizacją wyroku eksmisyjnego Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 13 marca 2009 r., wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 953/09.

***Dowód:***

- wydruk z bazy rejestru mieszkańców – k. 5;
- umowa najmu – k. 6 - 8;
- kartoteka konta – k. 11 - 13;
- informacja o opłatach – 14;
- zeznanie pozwanego E. N. – k. 108.

Gmina M. S. w piśmie z dnia 6 listopada 2018 r. poinformowała E. N., iż nie jest możliwe zawarcie kolejnej umowy najmu na dotychczasowych warunkach z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego dla jednoosobowego gospodarstwa domowego oraz to, że posiada on zaległości wobec Gminy w kwocie 218.080,76 zł. E. N. nie spłaca tej zaległości.

Obecnie na koncie E. N. dotyczącym lokalu występuje niedopłata w wysokości 334,65 zł z tytułu należności za media oraz wcześniejsze zaległości na kwotę 3.000 złotych objęte tytułem wykonawczym wydanym w sprawie o sygnaturze akt VI Nc-e 333141/22.

Za zajmowany uprzednio lokal mieszkalny E. N. winien jest Gminie M. S. ponad 212.000 złotych, co jest objęte tytułem wykonawczym wydanym w sprawie o sygnaturze akt VI Nc-e 2100650/18.

***Dowód:***

- pismo z dnia 6 listopada 2018 r. – k. 9.

E. N. ma 71 lat. Prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe, utrzymując się ze świadczenia emerytalnego w wysokości 1.954 zł netto.

Nie jest osobą niepełnosprawną. Nie toczyło się postępowanie o jego ubezwłasnowolnienie. Korzystał z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. okresowo ponad 10 lat temu, w latach 2011-2013.

E. N. opuszcza przedmiotowy lokal na okresy ponad dwumiesięczne, celem odwiedzin u swojej siostry w B., albo u swojego syna w Norwegii.

***Dowód:***

- zeznanie pozwanego E. N. – k. 108;
- pismo (...) do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności – k. 43;
- pismo Sądu Okręgowego w Szczecinie – k. 46 i k. 50;
- pismo (...) k. 48;
- pismo ZUS – k. 51-52.
- 

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne.

Roszczenie Gminy znajduje swoje oparcie w treści art. 222 § 1 k.c. Zgodnie ze wskazanym przepisem właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą (nieruchomością), ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Pozwany w niniejszej sprawie nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania lokalem w oparciu o zawartą z powódką umowę najmu lokalu socjalnego. Umowa najmu z dnia 25 września 2017 r. została zawarta na czas oznaczony – 12 miesięcy. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, ażeby pozwanemu przysługiwało skuteczne względem strony powodowej prawo do władania tym lokalem. Bezsporne jest, że z uwagi na upływ terminu, na jaki umowa najmu tego lokalu została zawarta, pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Wobec takiego stanu rzeczy powództwo Gminy M. S. o wydanie lokalu oparte o treść art. 222 § 1 k.c. zasługuje na uwzględnienie. Dlatego też nakazano pozwanemu opróżnić i wydać powodce zajmowany lokal mieszkalny.

Wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie nie znalazł zastosowania art. 5 k.c., na który powoływał się pełnomocnik pozwanego. Art. 5 k.c. stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W orzecznictwie wskazuje się, że klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiarowych się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące, nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm etycznych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie. Należy jednak pamiętać, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych, tak więc odmowa udzielenia tej ochrony osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2015 r. II CSK 55/14, LEX nr 1801548).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie zaszły takie szczególne okoliczności. Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie i utrwalanie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji, bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Wszelkie rozstrzygnięcia będące wyjątkiem od strzeżenia praw podmiotowych wymagają ostrożności oraz wnikliwego rozważenia wszelkich aspektów rozpoznawanego przypadku (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 kwietnia 2019 r., I ACa 317/18, LEX nr 2673590). Podkreślić należy, że prawo własności jest prawem objętym ochroną konstytucyjną w art. 21 Konstytucji RP. Ponadto art. 140 k.c. stanowi, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 kwietnia 2013 r. (III CZP 11/13) orzekł, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W uzasadnieniu powyższej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, iż wprowadzenie ograniczenia faktycznej możliwości eksmisji z lokalu socjalnego w niektórych wypadkach może oddziaływać negatywnie na postawę najemców lokali socjalnych i ograniczyć dostępność do nich osób uprawnionych, jednakże każdorazowo uprawnienia do przyznania lokalu socjalnego muszą być badane w aspekcie aktualności na datę orzekania, zatem mogą ulec zmianie i uzasadniać samodzielną podstawę orzeczenia o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W świetle powyższego, wobec stwierdzenia zasadności roszczenia koniecznym stało się ustalenie, czy pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 oraz 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. 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. 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. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu 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 2021 r. poz. 573 i 1981) 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.

Dostarczanie osobom eksmitowanym lokali socjalnych należy do zadań własnych samorządu terytorialnego i jest to instrument przewidziany w celu przeciwdziałania zjawisku bezdomności. Obowiązek gminy w tym zakresie ma charakter publicznoprawny. Prawomocny wyrok sądowy w sprawie o eksmisję, zastrzegający prawo do lokalu socjalnego, konkretyzuje jedynie ten obowiązek wobec oznaczonej w wyroku osoby (wyrok SN z dnia 13 maja 2015 roku, sygn. V CA 2/15). Sąd powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc "dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do

jego opróżnienia" (art. 14 ust. 3), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 kategorii osób.

Oceniając powyższą kwestię w pierwszej kolejności należy wskazać, że pozwany nie spełnia żadnego kryterium ustawowego do przyznania mu lokalu socjalnego wskazanego powyżej. Sąd z urzędu ustalił, że pozwany E. N. prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe i nie jest osobą niepełnosprawną, ani osobą ubezwłasnowolnioną. Jest emerytem, lecz obecnie nie pobiera żadnych świadczeń z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S.. Pozwany wspominał jedynie, że leczy się na choroby układu sercowo-naczyniowego, lecz nie przedstawił w tym zakresie żadnych dowodów, dlatego też Sąd nie mógł stwierdzić, iż E. N. jest obłożnie chory. Należy uwzględnić, że nie istnieje ustawowa definicja pojęcia "choroba obłożna", dlatego dla wyjaśnienia tego pojęcia należy mieć na uwadze zarówno względy prawne, jak i medyczne. Chociaż w ustawie nie zamieszczono definicji pojęcia „obłożnie chory”, ustalenie jego zakresu nie powinno budzić większych trudności. Zasady wykładni językowej nakazują uwzględnienie normalnego znaczenia użytych przez ustawodawcę słów. Chory obłożnie, to osoba cierpiąca na chorobę długotrwałą, o poważnym przebiegu. Nie każde jednak schorzenie, nawet przewlekłe, można zakwalifikować jako chorobę obłożną. Schorzenie to musi bowiem wpływać niekorzystnie na codzienne życie osoby chorej, uzależniając ją od pomocy innych osób. W tym przedmiocie należy odwołać się do stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w wyroku z dnia 8 stycznia 1993 r. sygn. akt III ARN 84/92. Sąd Najwyższy wyraził w nim pogląd, iż pojęcie „obłożna choroba” powinno być rozumiane tak, że jest to choroba powodująca istotne i trwałe zakłócenie warunków codziennej egzystencji chorego wymagająca otoczenia go stałą opieką lekarską.

Sąd poddał również ocenie, czy pozwany E. N. spełnia przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Zgodnie z treścią § 3 ust. 1 uchwały nr XII/443/19 Rady Miasta S. z dnia 26 listopada 2019 r. Gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą pełnoletnią, która łącznie spełnia poniższe warunki:

- 1) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - wszyscy jej członkowie mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe);
- 2) jest członkiem wspólnoty samorządowej;
- 3) spełnia określone kryterium dochodu określone w niniejszej uchwale.

Wspomniane w uchwale kryterium dochodu zostało opisane w § 8 ust. 1 i 2 ww. uchwały. 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.

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%. W 2022 r. kwoty najniższych świadczeń wynosiły: najniższa emerytura 1.338,44 zł brutto, tj. 1.217,98 zł netto. 150% tej kwoty to odpowiednio 2.007,66 zł i 1.826,97 zł. E. N. w 2022 r. pobierał emeryturę w wysokości 2.664,43 zł brutto. W swoich zeznaniach deklarował pobieranie emerytury w kwocie 1.954 zł „na rękę”. Dochody te przekraczają wskazane w uchwale kwoty i tym samym – zgodnie z założeniem ustawodawcy – mogą pozwalać na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie na wolnym rynku. Podkreślić należy, że (...) wskazywał, że pozwany nie spełnia warunków do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu

z uwagi nie brak spełnienia kryteriów dochodowych. Prócz tego Gmina M. S. przedstawiła, że przeszkodą do zawarcia takiej umowy jest zadłużenie z poprzedniego lokalu, z którego eksmitowano pozwanego, gdzie dług przekraczał 200 tysięcy złotych i jest objęty tytułem wykonawczym w sprawie o sygnaturze akt VI Nc-e 2100650/18. Obecnie w lokalu socjalnym także powstaje zadłużenie w wysokości około 3.000 zł, w wyniku którego powstał tytuł wykonawczy w sprawie VI Nc-e (...).

Nadmienić również trzeba, że Sąd zwrócił uwagę na apel pełnomocnika pozwanego, by pozwany nie został bez „dachu nad głową”. Należy jednak wskazać, że w przypadku eksmisji z lokalu socjalnego gmina ma obowiązek zapewnić eksmitowanemu, tzw. pomieszczenie tymczasowe. Gmina ma obowiązek wskazać pomieszczenie tymczasowe w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 k.p.c. (czyli lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika, w sytuacji, gdy z tytułu wykonawczego nie wynika uprawnienie dłużnika do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub prawo do lokalu zamiennego). Powyższa regulacja daje podstawy do uznania, że pozwany nie pozostanie bez pomocy w chwili realizacji eksmisji. Ponadto pozwany ma możliwość skorzystania z osób najbliższych, co wynika z jego zeznań, wyszczególniając zwłaszcza, że często odwiedza swoją rodzinę na okresy dłuższe niż nawet dwa miesiące. Możliwość zamieszkania w innym lokalu nie oznacza, że osoba eksmitowana musi dysponować samodzielnym tytułem - własnościowym lub o charakterze lokatorskim - do lokalu mieszkalnego albo jego ekspektatywą, która będzie spełniona najpóźniej w realnej dacie eksmisji; takiego wymagania art. 14 ust. 4 in fine nie statuuje. Wystarczy dysponowanie tytułem pochodnym lub możliwością jego uzyskania, który w świetle poczynionych przed sąd ustaleń pozwoli zamieszkać osobie eksmitowanej. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07: „Inny tytuł prawny, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych (...)”. Z uwagi na ograniczoną liczbę lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy, pomoc socjalna winna być adresowana wyłącznie do tych osób, które rzeczywiście jej potrzebują, tj. nie mają możliwości innego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. W przypadku pozwanego stwierdzić należało, że jest w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe z otrzymywanej emerytury lub oprzeć się w tym zakresie na pomocy osób najbliższych, gdzie i tak spędza długie okresy, porównywalne wręcz do zamieszkiwania, a nie incydentalnych odwiedzin.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w stosunku do pozwanego, którego objęto orzeczeniem eksmisyjnym oparto o treść art. 98 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Do kosztów tych zalicza się wynagrodzenie adwokata lub radcy prawnego, o ile reprezentował on stronę w procesie.

Pozwany został obciążony kosztami procesu, obejmującymi wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda – 240 złotych oraz opłatę od pozwu – 200 złotych, a także wydatkiem na doręczenie odpisu pozwu przez Komornika sądowego – 60 złotych.

Wobec powyższego utrzymano w mocy wyrok zaoczny wydany przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 18 stycznia 2023 r.

SSR Grzegorz Szacoń