

**Sygn. akt: I C 312/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Karpińska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Kamila Salamońska

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2016 r. w Toruniu

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.

przeciwko R. T., M. K. (1) i mał. M. W. reprezentowanemu przez matkę M. K. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym R. T., mał. M. W., M. K. (1) aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony w T., przy ul. (...);

II. przyznaje pozwanym R. T., mał. M. W., M. K. (1) prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu ;

III. zasądza solidarnie od pozwanych R. T. i M. K. (1) na rzecz powoda kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów sądowych;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami zastępstwa procesowego należnymi powodowi.

**Sygn. akt I C 312/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 lutego 2016 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. wystąpiła o eksmisję małoletniego M. W., reprezentowanego przez matkę M. T. (1), M. T. (1) i R. T. z lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w T. i wydania go powodce oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu. Z uwagi na zaległości pozwanych pismem z dnia 30 maja 2014 r. pomiędzy stronami rozwiązana została umowa najmu lokalu i pozwani zostali zobowiązani do opróżnienia lokalu. Podkreśliła, iż miesięczny termin wypowiedzenia upłynął 30 czerwca 2014 r. Pomimo wezwania pozwani nie opuścili dobrowolnie zajmowanego mieszkania.

Pozwana M. T. (2) wniosła o oddalenie powództwa, ewentualnie o przyznanie lokalu socjalnego

**Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:**

Lokal mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) należy do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T..

## **Bezsporne**

W dniu 12 grudnia 2011 M. K. (1) zawarła ze Spółdzielnią umowę najmu lokalu przy ul. (...) w T.. Wraz z najemczynią zamieszkali w lokalu jej synowie R. T. i M. W..

**Dowód:** umowa najmu k. 19-22

Najemca nie wywiązywał się z obowiązku płacenia czynszu.

**Dowód:** zestawienie rozliczeń – k. 13-18, wezwania – k. 11-12

W związku z powyższym M. K. (1) wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego i wezwano do opróżnienia i wydania dotychczas zajmowanego lokalu.

**Dowód:** wypowiedzenie umowy najmu i wezwanie do opuszczenia lokalu wraz z potwierdzeniem nadania – k. 8-9

M. K. (1) i R. T. nie korzystają z pomocy społecznej (...) w T.. M. K. (1) obecnie pracuje i zarabia 1355 zł miesięcznie. R. T. uczy się w szkole zdobywając zawód kucharza.

**Dowody:** - pismo z (...) k.9, przesłuchanie pozwanej M. K.- k. 94-94v, 00:02:36 – 00:11:07

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

Stan faktyczny został ustalony na podstawie okoliczności bezspornych, dokumentów znajdujących się w aktach sprawy.

Autentyczność i prawdziwość zgromadzonych w sprawie dokumentów nie budziła wątpliwości, a ich wiarygodności nie zakwestionowała żadna ze stron.

Bezspornym w sprawie było, że powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul przy ul. (...) oraz, że w mieszkaniu tym zamieszkują pozwani bez tytułu prawnego.

Przechodząc do rozważań prawnych, na wstępie przypomnieć należy, iż zgodnie z art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, o ile nie przysługuje jej względem właściciela skuteczne prawo, wydania tej rzeczy.

Analizując stan faktyczny niniejszej sprawy pod kątem treści wspomnianego przepisu, stwierdzić należy, że nie budzi wątpliwości, iż pozwani przedmiotowy lokal zajmują bez tytułu prawnego. Pozwani posiadali uprawnienie do zajmowania tego lokalu jedynie w trakcie trwania umowy najmu do czasu jej wypowiedzenia.

Mając to na uwadze Sąd, na podstawie art. 222§ 1 k.c., powództwo uwzględnił.

Po przesądzeniu, iż pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego w przedmiotowej sprawie do rozważenia pozostała jedynie kwestia przyznania pozwanym prawa do otrzymania lokalu socjalnego. W każdym wypadku powstaje bowiem obowiązek orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy /wyrok SN z dn. 2005.04.22 II CK 655/04 LEX nr 148318/.

W myśl art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm./ w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Natomiast zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 4 cyt. Ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Przy ocenie czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego Sąd wziął pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanego.

Zdaniem Sądu zaszyły przesłanki do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. W ocenie Sądu znajduje się oni w szczególnej sytuacji materialnej i życiowej uzasadniającej przyznanie im prawa do lokalu socjalnego. M. K. (1) wychowuje małoletniego syna M. W.. Jej starszy syn R. T. uczy się i nie jest w stanie samodzielnie się utrzymać.

Mając na uwadze powyższe, w pkt II sentencji wyroku przyznano pozwanym prawo do lokalu socjalnego i na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów wstrzymano wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach orzeczono w punkcie III wyroku, na podstawie art. 102 k.p.c.

Obciążenie strony, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, całością lub nawet tylko częścią kosztów procesu może w okolicznościach konkretnej sprawy pozostawać trudne do pogodzenia z poczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Z tego względu ustawodawca przewidział specjalne unormowanie pozwalające nie obciążać strony przegrywającej (powoda, pozwanego) obowiązkiem zwrócenia przeciwnikowi całości lub części kosztów. Ideę tę urzeczywistnia wyrażona w powołanym przepisie zasada słuszności. Artykuł 102 nie konkretyzuje w żaden sposób pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych. Wskazanie w tym przepisie na dopuszczalność odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik procesu jedynie w wypadkach wyjątkowych ("szczególnie uzasadnionych") wyłącza możliwość stosowania wykładni rozszerzającej. Ocena, czy taki wypadek rzeczywiście zachodzi, pozostawiona została uznaniu sądu. Musi ona mieć na względzie całokształt okoliczności sprawy. Chodzi tu nie tylko o okoliczności związane z przebiegiem procesu, ale również pozostające poza jego obszarem (np. stan majątkowy stron, ich sytuacja życiowa). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Kryteria pomocne przy rozstrzygnięciu o istnieniu czy też nieistnieniu przesłanek zastosowania zasady słuszności wskazane zostały w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego. Sposób skorzystania z art. 102 jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór (zob. wyroki SN: z dnia 3 lutego 2010 r., II PK 192/09, Lex nr 584735 i z dnia 27 maja 2010 r., II PK 359/09, Lex nr 603828 oraz postanowienia SN: z dnia 19 października 2011 r., II CZ 68/11, Lex nr 1044004 i z dnia 20 kwietnia 2012 r., III CZ 17/12, Lex nr 1164739). O tym, czy w konkretnej sprawie zachodzi "szczególnie uzasadniony wypadek" w rozumieniu art. 102, decyduje m.in. sposób prowadzenia procesu przez stronę przegrywającą sprawę. Jeżeli prowadzi ona proces w sposób nielojalny, np. przez usiłowanie wprowadzenia sądu w błąd, albo celowo dąży do przewleczenia procesu lub zwiększenia jego kosztów, to nie zasługuje na potraktowanie jej w uprzywilejowany sposób i na zwolnienie od zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi (zob. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, Lex nr 7366).

W niniejszej sprawie pozwani w zasadzie uznali powództwo. Sam fakt niedostosowania się przez pozwanych do wezwania opuszczenia lokalu nie może stanowić podstawy uznania, że swoim zachowaniem zasługują na obciążenie kosztami poniesionymi przez powódkę. Dochody pozwanych nie pozwalają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Ich sytuacja nie pozwalała na uiszczanie zaległych opłat związanych z utrzymaniem mieszkania. Dodatkowe obciążenie pozwanych kosztami jeszcze pogorszyłoby ich trudną sytuację.

Dlatego uznać należy, że istnieją szczególnie uzasadnione okoliczności pozwalające na nieobciążanie pozwanych kosztami procesu.