

**Sygnatura akt VIII C 2698/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2020 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Tomasz Kalsztejn

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko G. Ś.

z udziałem Prokuratora Prokuratury Rejonowej Ł.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanej G. Ś. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z wszystkimi rzeczami należącymi do niej;
2. orzeka, że pozwanej G. Ś. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji w stosunku do pozwanej z lokalu wymienionego w punkcie 1 do czasu złożenia jej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanej G. Ś. kosztami procesu należnymi stronie powodowej;
5. przyznaje i nakazuje wypłacić od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz adwokata R. G. kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej G. Ś. z urzędu.

Sygn. akt VIII C 2698/18

## UZASADNIENIE

W dniu 27 listopada 2018 roku powód Miasto Ł. – (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanej G. Ś. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód podniósł, że G. Ś. była najemcą lokalu, o którym mowa wyżej. Pozwana notorycznie uchylała się od obowiązku uiszczania należnych wynajmującemu opłat, w konsekwencji czego umowa najmu została wypowiedziana z dniem 31 maja 2018 roku. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwana nie opuściła zajmowanego lokalu.

(pozew k. 4-6)

Na rozprawie w dniu 7 maja 2019 roku pełnomocnik powoda nie stawił się. Pozwana oświadczyła, że nie kwestionuje roszczenia.

W piśmie procesowym z dnia 21 października 2019 roku udział w sprawie zgłosił prokurator Prokuratury Rejonowej Ł.. Na rozprawie w dniu 7 listopada 2019 roku, uwzględniając wniosek prokuratora, Sąd ustanowił dla pozwanej pełnomocnika z urzędu. Na kolejnej rozprawie pełnomocnik pozwanej z urzędu przyłączył się do jej stanowiska procesowego. Na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku pełnomocnik pozwanej z urzędu wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego, które nie zostały uiszczone w całości ani w części.

(protokół rozprawy k. 33-34, k. 55-56, k. 65, k. 77, pismo procesowe k. 45)

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

W dniu 17 maja 2017 roku pozwana G. Ś. zawarła z powodem umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z jej treścią, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a pozwana zobowiązała się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 543,51 zł. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca był w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.

(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 15-16v., okoliczności bezsporne)

G. Ś. zalegała z opłatami za wynajmowany lokal. Pismem z dnia 13 września 2017 roku, doręczonym w dniu 26 września 2017 roku, powód wezwał pozwaną do uregulowania zaległości czynszowych w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, pod rygorem, w przypadku braku zapłaty, wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zaległość, o której mowa, według stanu na dzień 31 sierpnia 2017 roku, wynosiła 3.617,67 zł należności głównej oraz 32,92 zł odsetek, ponad trzykrotnie przekraczając miesięczny czynsz. Pozwana w terminie zakreślonym w wezwaniu nie uregulowała zaległości czynszowych.

(wezwanie do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 12-12v., okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 11 kwietnia 2018 roku, doręczonym w dniu 30 kwietnia 2018 roku, wynajmujący wypowiedział pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Według stanu na datę sporządzenia oświadczenia o wypowiedzeniu, zadłużenie przedmiotowego lokalu wynosiło łącznie 10.299,78 zł.

(wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 13-13v., okoliczności bezsporne)

Pomimo upływu terminu wypowiedzenia i wystosowanego przez powoda wezwania do dobrowolnego wydania lokalu, pozwana nie uczyniła powyższego.

(wezwanie do dobrowolnego wydania lokalu k. 14-14v., okoliczności bezsporne)

Pozwana G. Ś. od wielu lat leczy się psychiatrycznie. W zaświadczeniu lekarskim z dnia 23 sierpnia 2019 roku wskazano, że pacjentka znajduje się w pogorszeniu stanu psychicznego i jest niezdolna do występowania w sprawach sądowych, urzędowych i innych podobnych. Tożsama adnotacja została zamieszczona w zaświadczeniu z dnia 8 października 2019 roku. W dniach 8 października 2019 roku i 2 stycznia 2020 roku pozwana została skierowana do leczenia psychiatrycznego w warunkach szpitalnych z uwagi na nasilenie objawów zespołu depresyjno-lękowego. Od wielu lat pozwana cierpi także na padaczkę.

(zaświadczenie lekarskie k. 36, k. 49, skierowanie do szpitala k. 48, k. 60, karta informacyjna k. 50-51)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

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

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości.

Podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, 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.

Pozwana włada rzeczą cudzą, będącą własnością Miasta Ł., reprezentowanego w tej sprawie przez jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Tym samym, żeby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu, pozwana winna wykazać, że przysługuje jej tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. W sprawie zaś okolicznością bezsporną między stronami było to, że pozwana nie posiada żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i w konsekwencji zbędnym było przeprowadzanie szczegółowego postępowania dowodowego w tym zakresie. Podkreślić należy, że G. Ś. nie tylko nie negowała tej okoliczności, ale wręcz wprost ją przyznawała oświadczając, iż nie kwestionuje roszczenia powoda. W konsekwencji Sąd uwzględniając powództwo nakazał pozwanej opróżnienie lokalu mieszkalnego, o którym mowa wyżej.

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.

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 3 ustawy, Sąd orzekł, że pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z brzmieniem wskazanych przepisów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (art. 14 ust. 1 ustawy). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec obłożnie chorego. Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwana G. Ś. od wielu lat cierpi na padaczkę i leczy się psychiatrycznie. Stan zdrowia psychicznego pozwanej w ostatnim okresie pogorszył się, wymagała ona hospitalizacji. Jak wynika z zaświadczenia lekarskiego pozwana jest niezdolna do występowania w sprawach sądowych, urzędowych i innych podobnych. W świetle powyższych okoliczności Sąd uznał, że pozwana G. Ś. jest osobą obłożnie chorą. W konsekwencji Sąd był zobligowany do orzeczenia względem pozwanej o jej uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanej do czasu złożenia jej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze ciężką sytuację życiową, zdrowotną oraz majątkową pozwanej. Ponadto Sąd przyznał i nakazał wypłacić od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz adw. R. G. kwotę 147,60 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.