

Sygn. akt I C 96/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2019r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Urszula Minga-Głuszczyk

Protokolant : Justyna Przelomieć

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. P.

przeciwko S. S. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu S. S. (1) aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi i wydał go powódce;

II. nakazuje pozwanemu S. S. (1) aby opuścił i opróżnił lokal niemieszkalny stanowiący odrębną własność (garaż) w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) wraz ze wszystkimi rzeczami prawa jego reprezentującymi i wydał go powódce;

III. ustala, iż pozwanemu S. S. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu jak w punkcie 1 wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanego S. S. (1) na rzecz powódki E. P. kwotę 640 zł (sześćset czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 96/19

## UZASADNIENIE

Powódka E. P. (poprzednio S.) wniosła o nakazanie pozwanemu S. S. (1) opuszczenia, opróżnienia i wydania jej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G. (KW nr (...)) oraz lokalu niemieszkalnego (garażu) położonego przy ul. (...) w G. (KW nr (...)) oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że jest właścicielem obu powyższych nieruchomości, które nabyła na podstawie umowy o podział majątku wspólnego z dnia 17 sierpnia 2018 r. (...) te od 2000 r. są natomiast zajmowane przez pozwanego, które nie chce ich wydać powódce. Podniosła też, że pozwany jest współwłaścicielem w  $\frac{3}{4}$  części nieruchomości przy ul. (...) w G., w której mógłby zamieszkać, a także że planuje ona powrót z (...) do Polski, zaś zajmowanie nieruchomości przez pozwanego stwarza ryzyko, że nie będzie miała gdzie mieszkać.

Pozwany S. S. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany przyznał, że powódka na podstawie umowy o podział majątku wspólnego zawartej ze swoim byłym mężem a jego synem T. S. nabyła własność lokalu przy ul. (...) w G. wraz z przynależnym garażem przy ul. (...) w G.. Zarzucił jednak, że roszczenie powódki narusza zasady współżycia społecznego. W 2000 r. uzgodniono bowiem, że powódka i jej mąż zamieszkają w większym lokalu pozwanego i jego żony przy ul. (...) w G., zaś pozwany z żoną przeprowadzą się do mniejszego lokalu przy ul. (...) w G. zakupionego wówczas przez powódkę i jej męża. Pozwany podniósł również, że jego syn zgodził się na umowny podział majątku z powódką i przekazanie jej swojego udziału w prawie własności lokalu przy ul. (...) w G., ponieważ powódka zapewniała go, że pozwany będzie mógł mieszkać w tym lokalu do śmierci, podczas gdy następnie zaczęła kierować przeciwko niemu wezwania do opuszczenia lokalu. Pozwany zarzucił też, że ma 82 lata, jest schorowany, od 2003 r. posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności o charakterze trwałym, ma problemy z kręgosłupem ograniczające poruszenie się, a w czerwcu 2012 r. przeszedł udar niedokrwienny prawej półkuli mózgu, czego następstwem jest niedowład połowiczny lewostronny oraz ataksja kończyn dolnych. Ponadto niniejsza sprawa negatywnie odbija się również na jego stanie psychicznym. Pozwanym podniósł też, że nie ma innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać, ponieważ w dniu 17 marca 2019 r. darował synowi T. S. udział wynoszący  $\frac{3}{4}$  prawa własności lokalu przy ul. (...) w G., a także że nie posiada środków na wynajem lokalu w T..

Gmina M. G. zgłosiła interwencję uboczną po stronie powódki.

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

Od dnia 31 grudnia 1987 r. E. P. pozostawała w związku małżeńskim z T. S. - synem S. S. (1) i A. S..

(bezsporne, nadto dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa – k. 113; zeznania świadka T. S. – protokół elektroniczny z rozprawy z 13 grudnia 2019 r., k. 139-140 i 142; zeznania powódki E. P. – protokół elektroniczny z rozprawy z 9 kwietnia 2019 r. i 12 listopada 2019 r., k. 56-59, 126-127 i 130)

W latach 1987-1998 E. P. i T. S. mieszkali ze S. S. (1) i A. S. w lokalu przy ul. (...) w G. należącym do S. i A. S.. Następnie E. P. i T. S. razem z dziećmi wyprowadzili się do wynajętego mieszkania przy ul. (...) w G., a w 2000 r. nabyli lokal przy ul. (...) w G. wraz z przynależnym do niego garażem przy ul. (...) w G..

Po nabyciu tego lokalu uzgodniono, że E. P. i T. S. zamieszkają z dziećmi w większym i lepiej położonym mieszkaniu przy ul. (...) w G., a S. S. (1) i A. S. przeprowadzą się do lokalu przy ul. (...) w G..

(dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 11-20; zeznania świadka T. S. – protokół elektroniczny z rozprawy z 13 grudnia 2019 r., k. 139-140 i 142; zeznania powódki E. P. – protokół elektroniczny z rozprawy z 9 kwietnia 2019 r. i 12 listopada 2019 r., k. 56-59, 126-127 i 130; zeznania pozwanego S. S. (1) – protokół elektroniczny z rozprawy z 13 grudnia 2019 r., k. 140-142)

W 2012 r. zmarła A. S., a w 2014 r. E. P. przeprowadziła się do (...), do której wcześniej wyemigrował jej mąż T. S..

(dowód: zeznania powódki E. P. – protokół elektroniczny z rozprawy z 9 kwietnia 2019 r. i 12 listopada 2019 r., k. 56-59, 126-127 i 130)

W dniu 17 sierpnia 2018 r. E. P. zawarła z T. S. umowę o podział majątku wspólnego, na podstawie której nabyła prawo własności lokalu przy ul. (...) w G. wraz z przynależnym do niego garażem przy ul. (...) w G..

(bezsporne)

E. P. zamierza wrócić z (...) i ponownie zamieszkać w Polsce, gdzie mieszka jej córka z rodziną oraz matka. Ponadto, ma ona problemy z kręgosłupem i jest po chorobie nowotworowej, dlatego chce kontynuować w Polsce leczenie. W

związku z tym E. P. telefonicznie rozmawiała ze S. S. (1) na temat opuszczenia przez niego lokalu przy ul. (...) w G. oraz przynależnego do niego garażu przy ul. (...) w G..

Pismami z dnia 2 października i 5 grudnia 2018 r., doręczonymi S. S. (1) w dniu 3 października i 11 grudnia 2018 r., E. P. wezwała S. S. (1) do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu położonego przy ul. (...) w G. oraz przynależnego do niego garażu.

W styczniu i kwietniu 2019 r. E. P. ponownie bezskutecznie wezwała S. S. (1) do dobrowolnego wydania obu nieruchomości.

(bezsporne, nadto dowód: pisma z 2 października i 5 grudnia 2018 r. wraz z potwierdzeniami nadania i odbioru – k. 21-24; zeznania powódki E. P. – protokół elektroniczny z rozprawy z 9 kwietnia 2019 r. i 12 listopada 2019 r., k. 56-59, 126-127 i 130; zeznania pozwanego S. S. (1) – protokół elektroniczny z rozprawy z 13 grudnia 2019 r., k. 140-142)

Po zawarciu umowy o podział majątku E. P. wystąpiła z pozwem o rozwód przeciwko T. S..

Wyrokiem Sadu Okręgowego w Gdańsku z dnia 21 lutego 2019 r., prawomocnym z dniem 15 marca 2019 r., związek małżeński E. P. i T. S. został rozwiązany.

(dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa – k. 113; zeznania powódki E. P. – protokół elektroniczny z rozprawy z 9 kwietnia 2019 r. i 12 listopada 2019 r., k. 56-59, 126-127 i 130)

S. S. (1) ma 84 lata i utrzymuje się z emerytury w kwocie około 2.300 zł. Od 10 grudnia 2003 r. jest osobą niepełnosprawną w umiarkowanym stopniu. W czerwcu 2012 r. przeszedł niedokrwienny udar prawej półkuli mózgu, którego skutkiem był niedowład połowiczy lewostronny i ataksja kończyn dolnych. Choruje on na nadciśnienie tętnicze, nadczynność tarczycy i przerost gruczołu krokowego. S. S. (1) ma również problemy z kręgosłupem oraz przeszedł zabiegi usunięcia zaćmy i guza wątroby.

S. S. (1) mieszka samodzielnie w lokalu przy ul. (...) w G.. Na bieżąco reguluje wszystkie opłaty związane z korzystaniem z tego lokalu. Nie pobiera świadczeń z pomocy społecznej. Jest samodzielny i okresowo korzysta z pomocy syna. S. S. (1) nie ma oszczędności.

(dowód: pismo G. Urzędu Pracy z 5 marca 2019 r. – k. 38; pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z 6 marca 2019 r. – k. 40; pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie z 7 marca 2019 r. – k. 43; pismo (...) Centrum (...) z 8 marca 2019 r. – k. 44; orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z 21 stycznia 2004 r. – k. 84-94; dokumentacja medyczna – k. 85-94; zeznania świadka T. S. – protokół elektroniczny z rozprawy z 13 grudnia 2019 r., k. 139-140 i 142; zeznania powódki E. P. – protokół elektroniczny z rozprawy z 9 kwietnia 2019 r. i 12 listopada 2019 r., k. 56-59, 126-127 i 130; zeznania pozwanego S. S. (1) – protokół elektroniczny z rozprawy z 13 grudnia 2019 r., k. 140-142)

W dniu 15 marca 2019 r. S. S. (1) zawarł umowę darowizny z T. S., na podstawie której darował synowi przysługujący mu udział w  $\frac{3}{4}$  części prawa własności lokalu przy ul. (...) w G..

Obecnie w lokalu tym mieszka wyłącznie T. S..

S. S. (1) nie ma tytułu prawnego do innej nieruchomości.

(dowód: umowa darowizny z 15 marca 2019 r. – k. 79-83; zeznania świadka T. S. – protokół elektroniczny z rozprawy z 13 grudnia 2019 r., k. 139-140 i 142; zeznania pozwanego S. S. (1) – protokół elektroniczny z rozprawy z 13 grudnia 2019 r., k. 140-142)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W sprawie bezsporna była większość faktów istotnych dla jej rozstrzygnięcia, tj. że powódka jest obecnie właścicielem lokalu przy ul. (...) w G. wraz z przynależnym do niego garażem przy ul. (...), pozwany od 2000 r. korzysta z

nieruchomości powódki na mocy ustnego porozumienia zawartego między nią i jej mężem a pozwanym i jego żoną, a także że po zawarciu umowy o podział majątku między powódką i jej małżonkiem E. P. bezskutecznie wzywała S. S. (1) do opuszczenia i wydania spornych nieruchomości. Te okoliczności znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów oraz zeznaniach świadka T. S. oraz powódki E. P. i pozwanego S. S. (1).

Pozostałe okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd ustalił na podstawie całego materiału dowodowego w postaci dokumentów (m.in. informacji dotyczących pozwanego udzielonych przez G. Urząd Pracy, (...) Centrum (...), Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie i Zakład Ubezpieczeń Społecznych, dokumentację medyczną S. S. (1) i orzeczenie o stopniu jego niepełnosprawności) oraz zeznań świadka T. S. oraz powódki E. P. i pozwanego S. S. (1). Powyższy materiał dowodowy Sąd uznał w całości za wiarygodny, z wyjątkiem części zeznań T. S., w jakiej twierdził on, że podczas zawierania umowy o podział majątku wspólnego powódka zapewniła go, że pozwany będzie mógł mieszkać w lokalu przy ul. (...) w G. aż do śmierci. Oceniając zeznania T. S. należało mieć na uwadze, że świadek – jako syn pozwanego i były mąż powódki – miał interes w rozstrzygnięciu sprawy na korzyść S. S. (1), tym bardziej, że pozwany po 9 dniach od otrzymania odpisu pozwu (k. 36) darował T. S. swój udział wynoszący  $\frac{3}{4}$  w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) w G.. Ponadto, powódka E. P. zaprzeczyła zeznaniom świadka, aby podczas zawierania umowy o podział majątku wspólnego składała takie zapewnienie. Prawdziwość jej zeznań potwierdza fakt, że już w dniu 2 października 2018 r. (a więc półtora miesiąca po podziale majątku) skierowała do pozwanego pisemne wezwanie opuszczenia nieruchomości, a przed tą datą rozmawiała z nim telefonicznie na ten temat. Wiarygodne są przy tym zeznania pozwanej, że chciała uregulować kwestię mieszkania przy ul. (...), aby powrócić na stałe z (...) do Polski, gdzie mieszka jej córka z rodziną i matka, a także aby kontynuować tutaj leczenie. Wersja przedstawiona przez T. S. nie znalazła również potwierdzenia w jakimkolwiek innym dowodzie, zaś pozwany S. S. (1) zeznał, że osobiście nie słyszał, aby powódka pozwoliła mu mieszkać w jej lokalu do śmierci. Ponadto, jeśli rzeczywiście powódka składałaby takie zapewnienie, to nie było przeszkód, aby T. S. zażądał od powódki ustanowienia nieodpłatnej służebności osobistej mieszkania na rzecz pozwanego skoro małżonkowie zawierali u notariusza umowę o podział majątku.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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.

Rozważając tytuł prawny pozwanego do nieruchomości przy ul. (...) wraz z przynależnym garażem, należy na początku przypomnieć, że powyższe nieruchomości zostały nabyte przez powódkę i jej męża w 2000 r. w czasie trwania małżeństwa. E. P. i T. S. ustnie uzgodnili wówczas z pozwanym S. S. (1) i jego żoną A. S. (rodzicami T. S.), że powódka wraz z mężem i dziećmi zamieszka w większym i lepiej położonym lokalu przy ul. (...) w G., zaś pozwany i jego żona przeprowadzą się do lokalu przy ul. (...) 4C5/5 w G.. Taki stan rzeczy trwał przez następnych kilkanaście lat, w czasie których zmarła A. S., a T. S. i później także E. P. wyjechali do (...). Uzgodnienie poczynione między małżonkami E. P. i T. S. a małżonkami S. S. (1) i A. S. należy więc traktować jako ustną wzajemną umowę użyczenia obu nieruchomości zawartą na czas nieoznaczony. W dniu 17 sierpnia 2018 r. powódka podpisała z mężem umowę o podziale majątku wspólnego, w ramach której nabyła własność lokalu przy ul. (...) wraz z przynależnym garażem, po czym zarówno telefonicznie, jak i pisemnie, kilkakrotnie wezwała pozwanego do opuszczenia tych nieruchomości. Zgodnie z art. 365<sup>1</sup> k.c. zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Wezwanie skierowane przez powódkę do pozwanego należało zatem potraktować jako jej oświadczenie o wypowiedzeniu ustnej umowy użyczenia. W doktrynie wskazuje się, że gdy przedmiotem użyczenia jest lokal mieszkalny, wskazówką do oceny okresu wypowiedzenia może być per analogiam art. 688 k.c., zgodnie z którym jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (J. Gudowski [w:] G. Bieniek i in., Komentarz... Zobowiązania, t. 2, 2011, kom. do art. 715, nt 1). Pierwsze pisemne wezwanie do wydania nieruchomości zostało doręczone pozwanemu w dniu 3 października 2018 r. (k. 21-22). Wezwanie to należało zatem potraktować jako oświadczenie powódki o wypowiedzeniu umowy użyczenia lokalu przy ul. (...) w G. wraz z przynależnym garażem, co oznacza, że umowa ta została rozwiązana po upływie 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca, czyli z dniem 31 stycznia 2019 r. W dacie orzekania, umowa

użyczenia była zatem rozwiązana, dlatego pozwany nie dysponował skutecznym względem powódki uprawnieniem do korzystania z powyższych nieruchomości.

Sąd nie podzielił zarzutu pozwanego, iż roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Obecnie w orzecznictwie i doktrynie podkreśla się ostrożne i powściągliwe stosowanie w sporach windykacyjnych konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego. Przyjmuje się, że oddalenie powództwa windykacyjnego z powołaniem się na art. 5 k.c. może mieć miejsce jedynie wyjątkowo. Wskazuje się, że wytoczenie powództwa windykacyjnego mogłoby zostać uznane za nadużycie prawa, gdyby w danych okolicznościach akcją sądową właściciela można uznać za działanie rażąco naganne z punktu widzenia powszechnie akceptowanych wartości, gdyż tylko w odniesieniu do tego rodzaju zachowań, mimo że stanowią realizacją prawa podmiotowego, można przyjąć, iż są one sprzeczne z zasadami współzycia (M. F., M. H.; Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe; LEX).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie wystąpiły wyjątkowe okoliczności, które uzasadniałyby zastosowanie art. 5 k.c. i w konsekwencji skutkowałyby odmową zastosowania zagwarantowanej w Konstytucji ochrony prawa własności powódki. Jak wskazano wyżej, zebrany materiał dowodowy nie potwierdził, aby powódka przy zawieraniu umowy o podział majątku wspólnego złożyła mężowi zapewnienie, iż pozwany może zamieszkiwać w jej lokalu aż do śmierci. Ponadto, w orzecznictwie i doktrynie został ukształtowany pogląd, zgodnie z którym nie może korzystać z ochrony przewidzianej w tym przepisie, ten kto sam narusza zasady współzycia społecznego (tzw. zasada czystych rąk). W niniejszej sprawie natomiast, pozwany kilka miesięcy po otrzymaniu od powódki wezwań do opuszczenia nieruchomości i 9 dni po odebraniu odpisu pozwu, zbył przysługujący mu udział w  $\frac{3}{4}$  prawa własności lokalu przy ul. (...) w G. na rzecz syna T. S.. Takie postępowanie jest całkowicie niezrozumiałe, ponieważ żaden racjonalnie myślący człowiek, a w szczególności osoba starsza, schorowana i częściowo samotna, w czasie prowadzenia przeciwko niej procesu o eksmisję, nie wyzbywa się jedyne prawa do przysługującego jej lokalu pozbawiając się tym samym miejsca zamieszkania na wypadek przegrania procesu o eksmisję. Nie bez znaczenia jest również fakt, że obdarowany T. S. jest jedynym dzieckiem S. S. (1), dlatego tylko on byłby powołany do dziedziczenia po pozwanym i po jego śmierci nabyłby pozostały udział w prawie własności lokalu przy ul. (...) w G.. Zachowania pozwanego nie można więc inaczej tłumaczyć jak tylko dążenie do uniemożliwienia powódce bądź opóźnienie skorzystania przez nią z jej prawa własności. Okoliczności sprawy wskazują więc, że postępowanie S. S. (1) było nieuczciwe, dlatego on sam nie może skutecznie podnosić, że roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Z tych przyczyn Sąd stwierdził, że pozwany jest zobowiązany do opuszczenia i opróżnienia lokalu przy ul. (...) w G. oraz garażu przy ul. (...) w G. oraz wydania ich powódce, o czym orzeczono w pkt I i II wyroku na podstawie art. 222 § 1 k.c.

W pkt III wyroku Sąd ustalił, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Na początku należy wskazać, że w dniu 21 kwietnia 2019 r. wszedł w życie art. 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 756), mocą którego dokonano licznych zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów. Zgodnie jednak z art. 19 ust. 1 ustawy nowelizacyjnej do postępowań o opróżnienie lokalu wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. W uzasadnieniu do projektu powyższej ustawy wskazano, że przepis ten dotyczy „postępowań sądowych o opróżnienie lokalu wszczętych, a niezakończonych orzeczeniem przed dniem wejścia w życie zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów” ( (...) sejmowy nr (...)).

W niniejszej sprawie pozew został wniesiony w dniu 17 stycznia 2019 r. (k. 25), a więc przed wspomnianą zmianą przepisów, co oznacza, że rozstrzygając w przedmiocie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego należało zastosować przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw w brzmieniu sprzed dnia 21 kwietnia 2019 r.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz

dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi natomiast, że Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, 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. Art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów określa z kolei katalog osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W katalogu tym ustawa wymienia: kobietę w ciąży (pkt 1), małoletniego, osobę niepełnosprawną w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 511) lub ubezwłasnowolnionego oraz osobę sprawującą nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałą (pkt 2), obłożnie chorego (pkt 3), emeryta lub rencistę spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej (pkt 4), osobę posiadającą status bezrobotnego (pkt 5) oraz osobę spełniającą przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (pkt 6), chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Zgodnie zaś z art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

Lokal zajmowany przez pozwanego stanowi własność powódki, a więc nie należy do publicznego zasobu mieszkaniowego. Ponadto pozwanego nie łączy stosunek prawny ze spółdzielnią mieszkaniową ani z towarzystwem budownictwa społecznego. W rezultacie, nie ma zastosowania art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawierający katalog osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Orzekając wobec pozwanego o tym uprawnieniu należało więc zastosować art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez niego z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Z ustaleń Sądu wynika, że S. S. (1) ma 84 lata, od kilku lat jest wdowcem i ma jednego syna. Pozwany utrzymuje się z emerytury w kwocie 2.300 zł, z której na bieżąco reguluje również wszystkie opłaty związane z korzystaniem z lokalu przy ul. (...) w G., co wskazuje na prawidłowy sposób korzystania przez niego z nieruchomości powódki. Ponadto, pozwany jest osobą schorowaną, gdyż cierpi na nadciśnienie tętnicze, nadczynność tarczycy i przerost gruczołu krokowego, ma problemy z kręgosłupem, był poddany zabiegowi usunięcia zaćmy i guza wątroby, a w 2012 r. przeszedł niedokrwienny udar prawej półkuli mózgu, której skutkiem jest utrzymujący się niedowład lewej nogi. S. S. (1) został zaliczony do osób o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, która ma charakter trwały i jest datowana od 10 grudnia 2003 r. Co prawda, mimo powyższych schorzeń, pozwany jest w miarę samodzielny, nie korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej i jedynie okresowo wymaga wsparcia syna, to jednak nie ulega wątpliwości, że wraz z wiekiem, w nieodległej przyszłości, będzie on potrzebował bardziej intensywnej pomocy. Ponadto, pozwany nie posiada żadnych oszczędności na wynajem lokalu i obecnie nie ma tytułu prawnego do innej nieruchomości. Należy przy tym zauważyć, że Sąd nie może ingerować w prawo własności T. S. nakazując mu przyjęcie pozwanego do lokalu przy ul. (...) w G.. W rezultacie, fakt wyzbycia się przez S. S. (1) udziału w powyższej nieruchomości, mimo negatywnej oceny, powoduje jednak, że pozwany nie dysponuje obecnie tytułem prawnym do lokalu, do którego mógłby się przeprowadzić po opuszczeniu nieruchomości powódki.

Z tych przyczyn, Sąd na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów ustalił, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

W pkt IV wyroku nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu przy ul. (...) w G. (pkt I) do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, czego podstawą jest art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (w brzmieniu sprzed dnia 21 kwietnia 2019 r.), zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono w pkt V wyroku zgodnie z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. oraz zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powództwo zostało w całości, dlatego pozwany jest zobowiązany zwrócić powódce całość poniesionych przez nią kosztów procesu w łącznej kwocie 640 zł, na którą składają się opłata od pozwu w kwocie 400 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł (zgodnie z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych; t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 265).

SSR Urszula Minga - Głuszc

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

G.,(...)