

UZASADNIENIE

Powód Gmina Miejska C. wnosił o nakazanie pozwanej T. C. (1) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ul. (...) wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi. Wnosił ponadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, z wyłączeniem kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana T. C. (1) wносиła o oddalenie powództwa. Wносиła ponadto o nieobciążanie jej kosztami procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w C. przy ul. (...) wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej C. (bezsporne).

W lokalu tym na podstawie umowy najmu z 16 grudnia 1977 r. zamieszkuje T. C. (1). Obecnie jest jedynym lokatorem budynku mieszkalnego przy ul. (...) (bezsporne).

Z uwagi na stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku i powstały w związku z tym stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi decyzją nr (...). (...) -5/17/09 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 28 października 2009 r., budynek przy ul. (...) został wyłączony z użytkowania (decyzja k. 24 – 25).

Umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 31 maja 2022 r. wobec jej wypowiedzenia przez Gminę Miejską C. z uwagi na wyłączenie budynku z użytkowania (wypowiedzenie umowy wraz z zpo k. 26, 27).

T. C. (1) ma 85 lat. Z uwagi na stan zdrowia okresowo zamieszkuje u córki bądź syna. Utrzymuje się z renty w wysokości około 2000 złotych. W budynku przy ul. (...) zajmuje lokal na parterze. Lokal składa się z pokoju i kuchni; toaleta jest dostępna w podwórzu. W mieszkaniu jest piec na węgiel i drzewo. Budynek jest drewniany, znajduje się w centrum miasta (bezsporne).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie, jak również zeznań pozwanej T. C. (1). Wiarygodność dowodów nie była kwestionowana przez strony procesu. Sąd miał na uwadze, że co do zasady okoliczności sprawy są bezsporne pomiędzy stronami; okoliczności co do stanu lokalu mieszkalnego nr (...) proponowanego przez powoda pozwanej położonego w C. przy ul. (...) pozostają poza przedmiotem niniejszego procesu.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, powództwo Gminy Miejskiej C. o nakazanie pozwanej T. C. (1) opróżnienie i opuszczenie zajmowanego lokalu mieszkalnego zasługuje na uwzględnienie.

Ustalony w sprawie stan faktyczny podlega ocenie prawnej na podstawie regulacji zawartej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. W myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy pozwana T. C. (1) jest lokatorem w rozumieniu tejże ustawy, ponieważ ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Obecnie pozwana T. C. (1) zajmuje lokal mieszkalny, stanowiący przedmiot postępowania, bez tytułu prawnego. Zasadnym zatem jest nakazanie pozwanej opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w C. wraz z osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi.

Wskazać należy, że powód Gmina Miejska C. skutecznie wypowiedział pozwanej T. C. (1) umowę najmu wskazanego lokalu mieszkalnego. Wypowiedzenie nastąpiło ze skutkiem na dzień 31 maja 2022 r. w trybie art. 11 ust. 2

pkt 4 cyt. ustawy, zgodnie z którym nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku. Stosownie do art. 11 ust. 9 cyt. ustawy, lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku, a zatem na powodzie Gminie Miejskiej C..

Podkreślić należy, że przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego różnicują lokale zamienne i socjalne. Lokal zamienny zdefiniowany jest w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 6 jako lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie wyposażony był lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni. Zgodnie natomiast z art. 22 cyt. ustawy, lokal socjalny to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Decydujące znaczenie ma zatem powierzchnia pokoi przypadająca na najemcę oraz standard lokalu mieszkalnego w stosunku do dotychczas zajmowanego, nie ma natomiast znaczenia odległość od centrum miejscowości.

Z tych względów Sąd w pkt II wyroku ustalił, że pozwanej T. C. (1) przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

O zwrocie kosztów procesu Sąd orzekł stosownie do art. 98 kpc (pkt III wyroku), obciążając obowiązkiem zwrotu tych kosztów pozwaną T. C. (2) zgodnie z wnioskiem powoda Gminy Miejskiej C. jedynie w zakresie opłaty sądowej od pozwu.

W ocenie Sądu, nie zachodzą w sprawie okoliczności uzasadniającego nie obciążanie pozwanej zwrotem kosztów procesu na rzecz powoda stosownie do art. 102 kpc. Wskazać należy, że działanie pozwanej T. C. (1) wywołało wytoczenie powództwa o eksmisję, gdyż odmówiła opuszczenia lokalu mieszkalnego w budynku, który od wielu lat znajduje się w stanie zagrażającym bezpieczeństwu ludzi.