

Sygn. akt **IC 874/22**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2023 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Agnieszka Kuryłas

Protokolant: sekretarz sądowy Kamila Żebryk

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2023 roku w Szczecinie

na rozprawie

z powództwa Gminy M. S.

przeciwko A. S.

o opróżnienie i wydanie lokalu socjalnego

I. nakazuje pozwanej A. S., aby opróżniła lokal socjalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) i wydała go w stanie wolnym powódce Gminie M. S.;

II. ustala, iż pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 440 zł (czterystu czterdziestu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sędzia Agnieszka Kuryłas

Sygn. akt: IC 874/22

UZASADNIENIE

W dniu 3 października 2022 r. Gmina M. S. wniosła o nakazanie pozwanej A. S. opróżnienia i wydania powódce lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazano, iż powódkę oraz pozwaną A. S. łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu z dnia 19 września 2012 r. Umowa ta została zawarta na czas oznaczony do dnia 18 września 2014 r. i nie została przedłużona. Od dnia 19 września 2014 r. pozwana zajmuje ww. lokal bezumownie i odmawia wydania go powódce.

Pozwana A. S. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, iż mieszkanie stanowi jedyne zabezpieczenie lokalowe jej i jej trzech, niepełnoletnich synów. Wskazała, iż jest gotowa spłacić zadłużenie wobec powódki powstałe tytułem opłat za lokal.

W odpowiedzi na stanowisko pozwanej powódka podała, iż wnosi dodatkowo o ustalenie przez Sąd, iż A. S. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, albowiem pozwana ostatecznie zaspokaja swoje potrzeby w lokalu przy (...) w S..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina M. S. jest właścicielem lokalu socjalnego położonego przy ul. (...) w S..

Bezsporne.

W dniu 19 września 2012 r. pomiędzy Gminą M. S. jako wynajmującym, a A. S., L. S. i G. S. jako najemcami zawarta została umowa najmu lokalu socjalnego położonego w S. przy ul. (...) o pow. (...) m².

Umowa ta obligowała najemców do uiszczania wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości określonej umową oraz opłat związanych z używaniem lokalu – z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca.

Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 18 września 2014 r. Po upływie tego okresu, umowa nie została przedłużona ze względu na zadłużenie lokalu.

Bezsporne, a nadto dowody:

- kartoteka konta, k. 4-4 verte;
- wymiar opłat, k. 5;
- umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 19 września 2012 r., k. 5 verte-7 verte;
- karta osobowa, k. 8;

Po upływie okresu zawartego w umowie, w dniu 20 września 2022 r. powódka wezwała pozwaną do opróżnienia z osób i rzeczy i do wydania ww. lokalu w terminie do dnia 27 września 2022 r.

Bezsporne, a nadto dowód:

- wezwanie do wydania lokalu z dnia 20 września 2022 r. wraz z dowodem nadania, k. 9-10 verte;

A. S. ma (...) lat. Obecnie wraz z synami L. S., G. S. i A. G. i konkubentem M. N. zamieszkuje w lokalu mieszkalnym przy (...) w S.. W mieszkaniu przy ul. (...) pozwana nie przebywa i nie odbiera tam korespondencji. W mieszkaniu tym powiesił się były partner pozwanej i pozwana nie ma chęci w nim przebywać i nie reguluje opłat za nie.

Pozwana jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w PUP w S. od dnia 16 sierpnia 2022 r. Nie pobiera zasiłku dla bezrobotnych. Nie pobiera renty ani emerytury z ZUS. Jest dysponentem renty rodzinnej dla syna A. G. w kwocie 1.600 zł miesięcznie. Uzyskuje 500 + na troje dzieci. Pracuje dorywczo np. sprzęta mieszkania, myje okna etc. Korzysta z pomocy finansowej (...) w S.. Nie posiada orzeczenia o niepełnosprawności.

Dowód:

- pismo PUP w S. z dnia 27 października 2022 r., k. 20;
- pismo ZUS z dnia 31 października 2022 r., k. 22;
- pismo (...) w S. z dnia 31 października 2022 r., k. 24;
- oświadczenie z dnia 28 października 2022 r., k. 36;
- zeznania pozwanej A. S., k. 43-44.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o opróżnienie i wydanie lokalu okazało się zasadne.

Określone przez stronę powodową w punkcie 1 petitum pozwu żądanie i przytoczone na jego uzasadnienie okoliczności faktyczne wskazują, że żądanie pozwu znajduje oparcie w uregulowaniach art. 222 § 1 k.c. oraz art. 675 § 1 k.c.

Przewidziane w pierwszym z powołanych przepisów roszczenie windykacyjne jest roszczeniem właściciela o wydanie rzeczy, która znajduje się we władaniu innej osoby. Przepis ten stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługują skuteczne względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Uprawnienia takie mogą mieć swoje źródło w umowie najmu lub innym stosunku prawnym uprawniającym do zajmowania lokalu. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest stwierdzenie istnienia przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez pozwanych, a także braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanych skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Zgodnie natomiast z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu rzecz w stanie nie pogorszonym.

Na gruncie powołanego wyżej art. 222 § 1 k.c., dla uznania skuteczności roszczenia wydobywczego powódki koniecznym było ustalenie w pierwszej kolejności, że przysługuje jej prawo własności lokalu, po drugie stwierdzenie, że lokal ten pozostaje w faktycznym władaniu pozwanej i po trzecie wreszcie, że pozwanej nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie pozostawało poza sporem, iż powódka Gmina M. S. jest właścicielką lokalu socjalnego położonego przy ul. (...) w S., którego najemcami byli A. S., L. S. i G. S.. Okoliczności powyższe znajdują nadto potwierdzenie w złożonej do akt umowie najmu lokalu socjalnego z dnia 19 września 2012 r. W tej sytuacji stwierdzić należało, że powódce przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem windykacyjnym.

W toku niniejszego postępowania ustalono, iż pozwana A. S. zajmuje przedmiotowy lokal, posiada do niego klucze oraz nie przysługuje jej skuteczne wobec właścicielki uprawnienie do władania rzeczą. Umowa najmu lokalu socjalnego została zawarta na czas oznaczony do dnia 18 września 2014 r., zaś po jego upływie umowa nie została przedłużona ze względu na zadłużenie lokalu.

Mając to na względzie Sąd uwzględnił kierowane wobec pozwanej A. S. powództwo o wydanie, o czym orzekł w punkcie I wyroku.

Uwzględniając roszczenie wydobywcze powódki Sąd był jednocześnie zobligowany do rozstrzygnięcia w przedmiocie przysługiwania pozwanej prawa do lokalu socjalnego.

Rozstrzygając w przedmiocie uprawnienia A. S. do lokalu socjalnego Sąd miał na względzie treść art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z brzmieniem tego przepisu, 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. W myśl zapisu ust. 3 ww. artykułu 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. Ust. 4 ww. przepisu stanowi, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego 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 2023 r. poz. 100, 173 i 240) 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.

Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, iż pozwana A. S. spełniałaby przesłanki z art. 14 ust. 4 pkt 2 i 5 ww. ustawy do orzeczenia uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, gdyby nie fakt, iż może ona zamieszkiwać i obecnie zamieszkuje w innym lokalu, tj. w lokalu swojego partnera położonym przy (...) w S..

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej w tym zakresie, jakoby w dzień przebywała ona w lokalu partnera przy (...) w S., a na noc szła wraz z synami spać w lokalu przy ul. (...) w S.. Przeczy temu oświadczenie pozwanej 28 października 2022 r., a także same jej zeznania, w których podaje, iż w mieszkaniu nie przebywa i nie ma chęci w nim przebywać, z uwagi na fakt, iż w lokalu tym powiesił się jej były partner. Skoro zatem pozwana nie ma ochoty za dnia przebywać w lokalu przy ul. (...) w S. z tego powodu, że wciąż widzi powieszzonego byłego partnera i ma traumę, to Sąd uznał, iż tym bardziej pozwana nie będzie chciała pozostawać w nim na noc. Tym bardziej wraz z małoletnimi dziećmi, które jak ustalił Sąd orzekający nie zajmują lokalu przy ul. (...) w S..

Podkreślić również należy, iż jak wykazało niniejsze postępowanie pod adresem przy ul. (...) w S. pozwana nie odbiera korespondencji, a zatem nie bywa tam niemal wcale.

Pozwana nie potrafiła również podać, czy ktokolwiek z sąsiadów potwierdziłby jej zamieszkiwanie w lokalu przy ul. (...) w S., co również świadczy o tym, iż nie jest widywana pod tym adresem przez sąsiadów i sama pozwana o tym doskonale wie.

Z tych też względów Sąd ustalił, iż A. S. obecnie nie zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) w S., a wraz z synami L. S., G. S. i A. G. i konkubentem M. N. zamieszkuje w lokalu mieszkalnym przy (...) w S.. Powyższe skutkowało uznaniem, iż pozwana zaspokaja swoje potrzeby poza lokalem socjalnym Gminy M. S. położonym przy ul. (...) w S..

Pozwana nie wykazała stanu przeciwnego, a zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Podkreślić należy, że przedstawienie przez stronę dowodu w celu wykazania określonych twierdzeń o faktach, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki, jest nie tyle jej prawem, czy obowiązkiem procesowym, co ciężarem procesowym, wynikającym i zagwarantowanym przepisami prawa, przede wszystkim w jej własnym interesie. Zaznaczyć należy również, że istota ciężaru dowodu spoczywającego na stronie powołującej się na określony fakt, sprowadza się wobec tego do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskalaby swoim aktywnym działaniem.

Pozwana nie wykazała, aby przysługiwało jej prawo do lokalu socjalnego. Ewentualna okoliczność, iż po rozstaniu z parterem pozwana nie będzie miała gdzie się podziąć nie może stanowić dostatecznej okoliczności uprawniającej ją do lokalu socjalnego. Tym bardziej, iż pozwana sama spowodowała powstanie zadłużenia na dotychczasowym lokalu socjalnym przy ul. (...) w S. i obecnie w żaden sposób nie korzysta z przedmiotowego lokalu, a mając na uwadze

obowiązek Gminy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, konieczność wydania tego lokalu socjalnego i nieorzekanie o prawie pozwanej do lokalu socjalnego, jawi się jako uzasadnione.

Na marginesie wskazać jedynie należy, iż pozwana jest młodą i zdrową kobietą. Może w łatwy sposób otrzymać jakąkolwiek pracę, tym bardziej, iż ma doświadczenie jako kasjerka i sprzedawca. Obecnie istnieje deficyt jeśli chodzi o pracowników w tym zakresie i wielokrotnie zatrudniani są pracownicy spoza Polski, np. pochodzący z (...). Nie sposób zatem jednocześnie jest uznać, iż pozwana nie znajdzie zatrudnienia i nie będzie mogła się utrzymać i wynajmując mieszkania na wolnym rynku. Obecne pozostawanie na bezrobociu przez pozwaną nie jest uzasadnione w ocenie Sądu, albowiem posiada ona już duże i samodzielne dzieci (najmłodszy syn ma (...) lat). Nie ma potrzeby ciągłego pozostawania w gotowości na wezwanie ze szkoły.

Na koniec Sąd pragnie również dodać, iż kwestia ciężącego na pozwanej obowiązku uregulowania zadłużenia pozostaje bez wpływu na zasadność niniejszego powództwa, które wynika z upływu terminu najmu wskazanego w umowie i zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, Sąd doszedł do przekonania, iż pozwanej nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, albowiem zabezpiecza ona swoje potrzeby mieszkaniowe w innym lokalu, tj. w lokalu mieszkalnym swojego partnera położonym przy (...) w S..

Mając na uwadze powyższe, w punkcie II sentencji wyroku Sąd orzekł, iż A. S. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III wyroku, kierując się ogólną odpowiedzialnością stron postępowania za jego wynik, w oparciu o dyspozycję art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zgodnie z dyspozycją powołanego przepisu strona przegrywająca sprawę ma obowiązek co do zasady zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata (radcę prawnego) zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Skoro zatem strona powodowa wygrała proces w całości, pozwana powinna zwrócić jej koszty procesu w całości.

Celowym kosztem dochodzenia praw przez powódkę były wydatki związane z uiszczeniem opłaty od pozwu w kwocie 200 złotych. Ponadto powódka poniosła koszty wynagrodzenia radcy prawnego, wynoszące w tej sprawie 240 złotych. Podstawą prawną, w oparciu o którą określono wynagrodzenie radcy prawnego będącego pełnomocnikiem strony powodowej, stanowią uregulowania zawarte w § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Łącznie zatem powódka wydatkowała kwotę 440 złotych i taką kwotę winna jej zwrócić pozwana, która przegrała proces w całości.

Odsetki od kosztów procesu Sąd zasądził na podstawie art. 98 §1¹ k.p.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Sędzia Agnieszka Kuryłas