

Sygnatura akt III C 837/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 16 marca 2022 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: sędzia Grażyna Sienicka

Protokolantka: sekretarz sądowy Anna Śmielińska

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2022 r.

na rozprawie

**sprawy z powództwa Gminy M. S. - Zarządu (...)
w S.**

przeciwko M. Ł., W. O. i W. Ł.

o wydanie lokalu

1. **nakazuje pozwanym M. Ł., W. O. i W. Ł.
aby wydali powódce Gminie M. S.- Zarządowi (...) w S. lokal mieszkalny położony w S. przy
ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy;**
2. **ustala, że pozwanym M. Ł., W. O. i W. Ł. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu
lokalu socjalnego;**
3. **wstrzymuje wykonanie pkt 1 wyroku do czasu złożenia M. Ł., W. O. i W. Ł. przez Gminę M. S.
oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;**
4. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami postępowania

Sędzia Grażyna Sienicka

Sygn. akt III C 837/20

UZASADNIENIE

w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 26 czerwca 2021r. powódka Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. wniosła o nakazanie wydania lokalu mieszkalnego pozwanym A. L., W. Ł., M. Ł. i W. O..

Powódka wniosła także o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), który pozwani zajmują bez tytułu prawnego.

Pozwani W. Ł., M. Ł. i W. O. wnieśli o oddalenie powództwa podnosząc częściową spłatę zadłużenia i deklarując dalsze wpłaty z tego tytułu.

5 czerwca 2021r. pozwany A. L. zmarł i postanowieniem z dnia 1 grudnia 2021r. sąd umorzył postępowanie w odpowiedniej części.

Stan faktyczny.

15 grudnia 2008r. Gmina M. S. zawarła z E. L. i A. L. umowę najmu lokalu nr (...) położonego w S. przy ulicy (...). Lokal składał się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, jego łączna powierzchnia wynosiła 39,19 m². Umowa została zawarta na czas nieoznaczony z przeznaczeniem do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemców oraz osób pozostających z najemcami we wspólnym gospodarstwie domowym tj. : M. Ł. i W. Ł. – dzieci E. L. (poprzednio Ł.) oraz S. Ż..

Zgodnie z § 4 i 6 umowy najemcy byli obowiązani uiszczać czynsz najmu w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca w wysokości 316,82 zł wg stawki 5,84 zł za m².

Niesporne.

25 października 2018r. A. L. złożył oświadczenie dotyczące zadłużenia z tytułu korzystania z ww. lokalu i wskazał, że mieszkają tam dwie osoby tj. M. Ł. i W. Ł.. Zobowiązał się również do spłacenia istniejącego w tej dacie zadłużenia.

Dowód: oświadczenie k. 10.

21 kwietnia 2017r. E. L. zmarła.

Niesporne.

30 października 2018r. Gmina M. S. – reprezentowana przez D. Zarządu (...) w S. skierowała pismo do A. L., wskazując, iż wyraża zgodę na ratalną spłatę zaległości, która na dzień 30 października 2018r. wynosiła 2 570,18 zł, w tym z tytułu czynszu i innych opłat - 2 502,06 zł, z tytułu odsetek – 61,12 zł oraz kosztów upomnień – 7 zł. zadłużenie rozłożono wówczas na 13 rat.

Dowód: pismo z dnia 30 października 2018r. k. 10 verte.

18 lutego 2020r. A. L. złożył wniosek o rozwiązanie umowy najmu lokalu nr 8 położonego w S. przy ul. (...). Pismem z dnia 5 marca 2020r. Gmina reprezentowana przez L. D. Zarządu (...) w S. zawiadomiła A. L., iż z dniem 5 marca 2020r. umowa została rozwiązana na mocy porozumienia stron. Tym samym pismem Gmina poinformowała A. L., iż pozostaje zobowiązany do zapłaty zaległości w kwocie 6 196,67 złotych na dzień 5 marca 2020r.

Pismo doręczono A. L. w dniu 28 kwietnia 2020r. na adres S. ul. (...).

Dowód: pismo z dnia 5 marca 2020r. k. 6 verte;

potwierdzenie odbioru k. 7.

9 czerwca 2020r. Gmina skierowała do A. L., W. Ł., M. Ł. i W. O. wezwanie do wydania lokalu położonego w S. przy ulicy (...) wskazując termin realizacji wezwania na dzień 16 czerwca 2020r. Wezwanie skierowano na adres: ul. (...) w S..

W tej samej dacie Gmina skierowała analogiczne, dodatkowe wezwanie do A. L., kierując je na adres: S. ul. (...).

Dowód: wezwania z dnia 9 czerwca 2020r. k. 13-15.

W lokalu przy ulicy (...) mieszkają aktualnie W. Ł., M. Ł. i małoletnia W. O. – córka M. Ł. urodzona (...) Lokatorzy nie posiadają aktualnie tytułu do zajmowania ww. lokalu. A. L., będący wcześniej najemcą ww. lokalu wyprowadził się z niego i zamieszkał w mieszkaniu swojej córki.

Niesporne.

W. Ł. od dnia 8 października 2021r. jest zarejestrowany jako bezrobotny z prawem do zasiłku.

M. Ł. korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S..

Dowód: pismo PUP k. 164;

pismo (...) k. 165.

W. Ł. został zaliczony do osób o niepełnosprawności umiarkowanej, symbol niepełnosprawności 10-N, orzeczenie wydano 29 lutego 2024 roku i umieszczono w nim wskazanie dotyczące zatrudnienia w warunkach pracy chronionej, wymagania szkolenia zawodowego, konieczności zaopatrzenia w przedmioty ortopedyczne i inne ułatwiające funkcjonowania osoby, wymaganie korzystania z systemu środowiskowego wsparcia samodzielnej egzystencji. Jego zasiłek dla bezrobotnych wynosi aktualnie 700 zł.

Pomoc udzielana M. Ł. przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w S. ma aktualnie postać stałego zasiłku w kwocie niespełna 400 zł. M. Ł. otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 400 zł, pobiera świadczenie 500+ oraz alimenty w kwocie 400 zł.

Niesporne.

Rozważania.

Powództwo okazało się usprawiedliwione.

Podstawą żądania pozwu jest przepis art. 222 § 1 k.c. Przewidziane w nim 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.

W analizowanej sprawie poza sporem pozostawało, iż powódka jest właścicielką lokalu zajmowanego przez pozwanych, stąd legitymacja czynna powódki do wystąpienia z powództwem o jego wydanie nie budziła wątpliwości.

Zgodnie z treścią art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. W myśl zaś § 2 przywołanego artykułu jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie. Zgodnie natomiast z art. 680 k.c., do najmu lokalu stosuje się ten przepis odpowiednio.

Koniecznym warunkiem dla skutecznego wystąpienia z tego rodzaju żądania przez wynajmującego jest uprzednie ustanie stosunku najmu dającego prawo do władania lokalem pozwanym.

Umowa najmu lokalu zawarta w dniu 15 grudnia 2008r. przez powódkę oraz E. L. i A. L. niewątpliwie wygasła – wobec E. L. w związku z jej śmiercią, zaś wobec A. L. – wobec rozwiązania za porozumieniem stron. Okoliczność ta powoduje, że powódka może się skutecznie domagać od pozwanych wydania spornego lokalu.

Pozwani, w ocenie sądu, posiadają status lokatorów art. 2 ust. 1, pkt 1) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172). Lokatorem, w myśl przywołanego przepisu jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Ta szeroka definicja, odnosząca się także – w zakresie orzekania o eksmisji i prawie do lokalu socjalnego (obecnie – do najmu socjalnego lokalu) do dotychczasowych lokatorów, tj. osób, które utraciły przysługujący im tytuł do lokalu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 15.11.2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9, poz. 109), obejmuje zarówno osoby, które korzystają (lub korzystały) z prawa do lokalu na podstawie umowy użyczenia (lub stosunków prawnorodzinnych, np. art. 28¹ k.r.o.). R. D. [w:] Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego [w:] Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów, wyd. VII, W. 2020, art. 2.

Korzystanie z lokalu przez M. Ł. i W. Ł. odbywało się za wiedzą i zgodą powódki, zaś korzystanie z lokalu przez małoletnią W. O. odbywało się na podstawie użyczenia przez najemców.

O ile więc posiadanie przez pozwanych statusu lokatora jest bezsprzeczne o tyle posiadanie przez nich skutecznego wobec Gminy prawa do władania lokalem nie zostało w sprawie wykazane. Podnoszone przez pozwanych okoliczności dotyczące spłaty części zadłużenia, konflikt z najemcą – A. L., próby czynienia ustaleń z powódką w zakresie zasad spłaty zadłużenia, pozostają bez znaczenia w świetle braku uprawnienia do władania lokalem i braku obowiązku zawarcia przez powódkę z pozwanymi umowy najmu spornego lokalu. Fakt wieloletniego zamieszkiwania oraz uprzednie wynajmowanie lokalu przez E. L., w żaden sposób nie zmienia sytuacji prawnej pozwanych.

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił kierowane wobec pozwanych powództwo.

Zgodnie z art. 14 ust. 1- 6 cytowanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im najem socjalny co najmniej jednego lokalu.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021r. poz. 573 i 1981) 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.

W analizowanej sprawie Sąd z urzędu zbadał więc, czy zachodzą przesłanki do zawarcia przez pozwanych umowy najmu socjalnego lokalu i uznał, że podstawa taka istnieje w stosunku do każdego z nich – w stosunku do W. O., jako osoby małoletniej,

w stosunku do jej matki – jako przedstawicielki ustawowej małoletniej, zaś w stosunku

do W. Ł., jako osoby bezrobotnej. Pozwani nie posiadają innego lokalu,

w którym mogliby zamieszkać, zaś poziom dochodów, nie pozwala im na wynajęcie lokalu

na wolnym rynku, co pozostawało w procesie niesporne.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, co uczyniono w pkt 3 orzeczenia.

Rozstrzygając o kosztach procesu sąd miał na względzie wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu, zgodnie z którą pozwana jako strona przegrywająca spór ma obowiązek zwrócić powodowi koszty jakie poniósł on w związku

ze skierowaniem sprawy na drogę sądową oraz przepis art. 102 k.p.c. , zgodnie z którym

w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Podejmując rozstrzygnięcie o kosztach procesu w niniejszej sprawie sąd przeanalizował zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu jak i okoliczności leżące poza nim a zwłaszcza sytuację majątkową pozwanego oraz charakter dochodzonego roszczenia, zawilość sprawy i nakład pracy pełnomocnika.

Ustawodawca przyznaje sądowi pewną swobodę w zasądzeniu kosztów procesu, gdy stosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 k.p.c.) sprzeciwiają się względy słuszności, co właśnie wyraża się stwierdzeniem, że w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów.

Swoboda ta jednak nie pozwala na bezzasadne uprzywilejowanie jednej ze stron procesu a musi znajdować odzwierciedlenie w całości kształcie zebranego materiału dowodowego oraz przebiegu procesu. Trudna sytuacja majątkowa pozwanych pozostawała okolicznością niesporną – jedna z pozwanych jest małoletnia, otrzymuje alimenty w kwocie 400 zł, jej matka osiąga dochód na poziomie 400 zł, pobiera na córkę świadczenie 500+ oraz korzysta z pomocy opieki społecznej, zaś pozwany jest bezrobotny i otrzymuje zasiłek w kwocie 700 zł.

Okoliczności omówione w powyższym akapicie uzasadniają przekonanie sądu,

że sytuacja materialna pozwanych nie pozwala im na pokrycie kosztów procesu bez uszczerbku dla ich podstawowych potrzeb życiowych.

W świetle powyższych okoliczności należało orzec jak w punkcie 4 sentencji.

Sędzia Grażyna Sienicka