

Sygn. akt III C 679/23

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2024 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Sebastian Otto

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2024 r. w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gmina M. S.

przeciwko W. N.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu, aby wydał powódce w stanie wolnym lokal numer 24a położony w S. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie I. do czasu zaoferowania pozwanemu przez Gminę M. S. zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 679/23

UZASADNIENIE

wyroku zoczonego z dnia 3 czerwca 2024 r.

Powódka Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. wniosła o nakazanie, aby W. N. opróżnił i wydał stronie powodowej lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...), w stanie wolnym od rzeczy i osób oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że Gmina M. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Umowa najmu przedmiotowego lokalu została zawarta z pozwanym w dniu 19 października 1989 r. Najemca nie uiszczał czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, co skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu w dniu 23 listopada 2006 r. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2006 r. W związku z tym pozwany zajmuje sporny lokal 1 stycznia 2007 r. bez tytułu prawnego. W celu pozasądowe rozwiązania sporu, powód w dniu 18 lipca 2023 r. wezwał stronę pozwaną do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu.

Nie złożono odpowiedzi na pozew, co skutkowało wydaniem wyroku zaocznego.

Ustalenia faktyczne.

W dniu 19 października 1989 r. pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem (...) (wynajmującym) a W. N. (najemcą) zawarto umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...)

Dowód:

- umowa najmu, k. 4.

Pismem z 11 lipca 2006 r. Zarząd (...) wezwał W. N. do uregulowania należności z tytułu czynszu i innych opłat za zajmowany lokal mieszkalny. Wskazano, iż nieuregulowanie należności będzie skutkowało rozwiązaniem umowy najmu.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty, k. 5.

23 listopada 2006 r. Zarząd (...) w S. wypowiedział W. N. umowę najmu. W związku z tym wezwano W. N. do opróżnienia lokalu i wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy do dnia 15 stycznia 2007 r. Umowę wypowiedziano ze względu na pozostawanie w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu. Zgodnie ze stanem na dzień 23 listopada 2006 r. zaległość wynosiła 3.302,66 zł.

Dowód:

- pismo z 23 listopada 2006 r., k. 6.

Pismem z 18 lipca 2023 r. ponownie wezwano W. N. do opróżnienia z osób i rzeczy oraz wydania lokalu położonego przy ul. (...) w S., w nieprzekraczalnym terminie do 25 lipca 2023 r.

Dowód:

- wezwanie, k. 7.

W. N. jest emerytem lub rencistą od 10 lutego 2022 r. W latach 2002-2003 był zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy i pobierał zasiłek dla bezrobotnych.

Dowód:

- pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, k. 78,

- pismo Powiatowego Urzędu Pracy, k. 77.

Rozważania prawne.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie, lecz należało orzec iż pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Stan faktyczny został ustalony na podstawie dowodów przedłożonych przez powódkę oraz Powiatowy Urząd Pracy w S. oraz Zakład Ubezpieczeń Społecznych. Wobec braku udziału pozwanego w postępowaniu, dokumenty te stanowiły dowody pozwalające na ustalenie sytuacji życiowej pozwanego i fakt, iż sporna nieruchomość jest własnością Gminy M. S..

Powódka wносиła o nakazanie pozwanemu opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego socjalnego położonego w S. przy ulicy (...).

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 222 §1 k.c. i art. 675 §1 k.c. Pierwszy z przywołanych przepisów stanowi, iż 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. Z kolei na podstawie art. 675 §1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Strona powodowa powoływała się w niniejszej sprawie zarówno na prawo własności, jak i na fakt wypowiedzenia umowy najmu.

Sąd ustalił, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, bowiem łącząca strony umowa najmu została wypowiedziana. W związku z tym nakazano pozwanemu wydanie powódce w stanie wolnym lokalu nr 24a położonego w S. przy ul. (...).

Biorąc pod uwagę, że W. N. jest emerytem lub rencistą, o czym świadczy pismo ZUS, to należało orzec, iż przysługuje mu uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i tym samym należało wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w pkt I. sentencji wyroku do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 oraz 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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. 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 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2021 r. 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.

Okoliczności niniejszej sprawy przemawiały za orzeczeniem o uprawnieniu pozwanego do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego pomimo tego, że tylko częściowo spełnia obligatoryjną przesłankę zmierzającą do orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego. Każdą sprawę należy rozpatrywać indywidualnie i Sąd przy każdej ze spraw eksmisyjnych musi analizować całą sytuację życiową pozwanego. To, że nie została spełniona żadna przesłanka z ww. przepisu w całości, nie oznacza, że lokal socjalny nie może zostać przydzielony z uwagi na inne, równie ważne okoliczności.

Jak wynika z pisma ZUS pozwany jest emerytem lub rencistą. Faktem notoryjnie znanym jest skomplikowana sytuacja emerytów i rencistów w Polsce polegająca na tym, że koszty życia wciąż rosną wobec wszystkich, a przy tym z wiekiem zwiększają się potrzeby nakładów finansowych na leczenie, czy odpowiednie odżywianie zmierzające do polepszenia sytuacji zdrowotnej. Biorąc pod uwagę wiek pozwanego (blisko 70 lat), to Sąd nie mógł doprowadzić do sytuacji, że taka osoba zostanie bez możliwości zamieszkiwania gdziekolwiek. Sąd kierował się w niniejszej sprawie dobrem

osób starszych, które zasługują na to, by Sąd zważał na ich bezpieczeństwo z urzędu. W szczególności, iż wysokość świadczenia z ZUS otrzymywanego przez pozwanego, nie wskazuje na to, by mógł on zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

Ponadto podkreślić należy, że strona powodowa nie wnosila, by ustalić, iż pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z uwagi na wykroczenie w sposób uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. W żaden sposób nie wykazano, by zachodziły jakiegokolwiek przesłanki wykluczające możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez pozwanego. Nie wnoszono także o orzeczenie o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego przez pozwanego, chociażby nie wskazując żadnego powodu.

W myśl art. 14 ust. 6 u.o.p.l., zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W konsekwencji, z uwagi na treść pkt II. wyroku Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. wstrzymał wykonanie wyroku w pkt I. do czasu złożenia pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

O kosztach procesu sąd orzekł w punkcie IV. sentencji wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu obciążył pozwanego całością poniesionych przez powódkę kosztów procesu, na co składały się: opłata sądowa od pozwu (200,00 zł), wynagrodzenie kwalifikowanego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w stawce minimalnej (240,00 zł) ustalone na podstawie § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

Na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. Sąd orzekł o odsetkach ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty liczonych od zasądzonych kosztów procesu.

O należnym powodowi zwrocie od pozwanego kosztów doręczenia komorniczego orzeczonego odrębnie na podstawie art. 108¹ k.p.c.