

Sygn. akt III C 837/23

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2024 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Sebastian Otto

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2024 r. w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko H. S.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu, aby wydał powódce w stanie wolnym lokal numer (...) 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 604,90 zł (sześćset cztery złote dziewięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygnatura akt III C 837/23

UZASADNIENIE

wyroku zaocznego z dnia 13 marca 2024 roku.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wystąpiła przeciwko H. S. z powództwem o nakazanie pozwanemu, aby opróżnił lokal mieszkalny przy ulicy (...) w S. i wydał powódce rzeczony lokal w stanie wolnym od osób i rzeczy, wnosząc o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka podała, że jest właścicielką przedmiotowego lokalu, a pozwany nie posiada do niego tytułu prawnego. Pozwany pomimo otrzymania wezwania do dobrowolnego wydania lokalu nie wydał go powódce. W lokalu zamieszkuje wyłącznie pozwany.

Pozwany nie wdał się w spór co do istoty sprawy, nie żądał rozpoznania sprawy pod swoją nieobecność.

Ustalenia faktyczne.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. jest właścicielką lokalu mieszkalnego socjalnego o numerze 32, położonego w S. przy ulicy (...). Pierwotnie najemcą lokalu była D. S., matka H. S., która zmarła w dniu 12 kwietnia 2012 roku. W stosunek najmu wstąpił H. S..

Umowa najmu lokalu socjalnego została zawarta na czas określony, mianowicie do dnia 18 grudnia 2013 roku i nie była przedłużana.

Wezwanie H. S. do opróżnienia lokalu i wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy do dnia 23 czerwca 2023 roku okazało się nieskuteczne.

H. S. do dzisiaj zajmuje przedmiotowy lokal.

Dowód:

- umowa najmu lokalu mieszkalnego socjalnego z dnia 19 grudnia 2011 roku, k. 12-14;
- aneks nr (...) do umowy z dnia 30 maja 2012 roku, k. 15;
- baza rejestrów mieszkańców, k. 16-17;
- wezwanie z dnia 9 czerwca 2023 roku wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 18-19.

H. S. nie jest osobą bezrobotną, nie pobiera renty oraz emerytury i nie jest uprawniony do pobierania wyżej wymienionych świadczeń, natomiast korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. i jest osobą niepełnosprawną.

Dowód:

- zaświadczenie Powiatowego Urzędu Pracy w S. z dnia 20 października 2023 roku, k. 30;
- zaświadczenie Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 25 października 2023 roku, k. 32;
- zaświadczenie Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. z dnia 25 października 2023 roku, k. 34.

Rozważania.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dowodów przedłożonych przez powódkę oraz Powiatowy Urząd Pracy w S., Zakład Ubezpieczeń Społecznych, a także Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w S..

Oceniając zebrany materiał dowodowy sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować autentyczność tych dokumentów. Dodatkowo żadna ze stron nie zaprzeczyła, aby fakty z nich wynikające odbiegały od stanu rzeczywistego. Wobec braku udziału pozwanego w postępowaniu, stanowiły jedyny dowód na podstawie którego możliwe było ustalenie sytuacji majątkowej, rodzinnej i zdrowotnej pozwanego. Sąd uznał za wiarygodne dokumenty w formie kopii przedłożone przez powódkę.

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

Podstawę zawartego w pozwie żądania wydania lokalu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c. Stosownie do treści art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie rzeczą włada, ażeby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Niesporne było, że pozwanemu H. S. służył status lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze

zm.), dalej „u.o.p.l.”, co z kolei rodziło po stronie sądu obowiązek ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia o uprawnieniu pozwanego do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Biorąc pod uwagę sytuację życiową pozwanego sąd ustalił, iż pozwanemu przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu takiego lokalu i wstrzymał 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 u.o.p.l. 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. Jak wynika z zaświadczenia Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. pozwany jest osobą niepełnosprawną.

Ponadto, sąd stanął na stanowisku, iż H. S. spełnia przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Zgodnie z treścią § 3 ust. 1 uchwały nr XII/443/19 Rady Miasta S. z dnia 26 listopada 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S. (zmienionej Uchwałą Nr XXX/874/21 z dnia 29 czerwca 2021 roku) gmina może zawrzeć umowę najmu z osobą pełnoletnią, która łącznie spełnia poniższe warunki:

- 1) ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe (w przypadku gospodarstwa domowego wieloosobowego - wszyscy jej członkowie mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe);
- 2) jest członkiem wspólnoty samorządowej;
- 3) spełnia określone kryterium dochodu określone w niniejszej uchwale.

Wspomniane w uchwale kryterium dochodu zostało opisane w § 8 ust. 1 i 2 ww. uchwały. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta:

- 1) z osobą o której mowa w art. 23 ust. 2 ustawy i która spełnia warunki określone w § 3 ust. 1;
- 2) z osobą, która z mocy prawomocnego orzeczenia sądu posiada takie uprawnienie;

3) z osobą, która utraciła tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu, a zasady współżycia społecznego przemawiają za zawarciem umowy.

Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 3 oraz których udokumentowany średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 42% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarstwach jednoosobowych, 45% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarstwach dwuosobowych i o dalsze 23% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu socjalnego lokalu, gdy przekroczenie kryterium dochodowego, o którym mowa w niniejszym ustępie, wynosi nie więcej niż 10%.

Z kolei przyznanie świadczeń z pomocy społecznej jest uzależnione od spełnienia warunku określonego w art. 8 ust. 1 ustawy o pomocy społecznej określającego wysokość kryterium dochodowego osoby lub rodziny. Zgodnie z tym przepisem uprawnienie do korzystania ze świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej przysługuje:

- osobie samotnie gospodarującej, której dochód nie przekracza kwoty 776,00 zł,
- osobie w rodzinie, w której dochód na osobę nie przekracza kwoty 600,00 zł,
- rodzinie, której dochód nie przekracza sumy kwot kryterium dochodowego na osobę w rodzinie,

przy jednoczesnym wystąpieniu co najmniej jednego z powodów wymienionych w art. 7 pkt 2-15 lub innych okoliczności uzasadniających udzielenie pomocy społecznej.

Z zaświadczenia Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S. wynika, że pozwany korzysta z pomocy ośrodka, co oznacza, że jego dochód nie przekracza kwoty 776 złotych, a w konsekwencji wskazanej w uchwale kwoty. Nadto pozwany nie pobiera renty ani emerytury.

Ponadto, postępowanie dowodowe nie wykazało, że pozwany ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Sytuacja materialna pozwanego niewątpliwie zaś nie pozwala na wynajęcie mieszkania czy choćby pokoju na wolnym rynku.

W tej sytuacji, w ocenie sądu, pozwanemu służy uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z uwagi na stan zdrowia pozwanego, jego możliwości majątkowe i zarobkowe oraz brak tytułu do innego lokalu. Pozwany jest osobą niepełnosprawną. Pozwany nie jest w stanie zapewnić sobie utrzymania na wolnym rynku. Wysokość jego dochodów nie pozwala na wynajęcie lokalu. Na uwadze należało mieć, że poza hipotetycznymi opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu, zaspokojeniu podlegają również inne potrzeby osobiste jak zakup żywności, leki, odpłatna opieka społeczna, media. Nie można tracić z pola widzenia aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym, co przekłada się wprost na ograniczenie możliwości pozwanego w samodzielny utrzymaniu.

Mając na uwadze powyższe sąd na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 3 i ust. 4 pkt 2 i 6 u.o.p.l. orzekł jak w punkcie II. wyroku.

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), opłata

skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), a także koszt doręczenia komorniczego (147,90 zł). Na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. Sąd orzekł o odsetkach ustawowych za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty liczonych od zasądzonych kosztów procesu.