

Sygn. akt I C 2747/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Koman

Protokolant: praktykant A. S.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 07 maja 2015 roku w W.

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko D. P.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanej D. P., by opuściła i opróżniła lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. i wydała go powodowi Miastu S. W.;
2. orzeka, że pozwanej D. P. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanej D. P. na rzecz powoda Miasta S. W. kwotę 320 zł. (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł. (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 07 maja 2015 roku

Pozwem z dnia 11 września 2014 roku Miasto S. W. wniosło o nakazanie D. P. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. wraz ze wszystkimi osobami, które swoje prawa od niej wywodzą oraz ze wszystkimi rzeczami i aby wydała ten lokal powodowi. Powód wniósł także o orzeczenie, iż pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Najemcą tego lokalu była babcia pozwanej L. T., która zmarła w dniu 10 listopada 2012 roku. W lokalu pozostała pozwana, która jako wnuczka nie wstąpiła w stosunek najmu na mocy art. 691 k.c. Pozwana nie nawiązała również stosunku najmu w innym trybie, jej wniosek nie został zakwalifikowany do zawarcia najmu uchwałą Zarządu D. M. z dnia 20 lutego 2013 roku. Pozwana została wezwana do wydania lokalu, czego jednak nie uczyniła.

(pozew k. 1-2)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa, a w przypadku jego uwzględnienia o przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego. Pozwana podniosła, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu z mocy prawa na podstawie art. 691 k.c. w miejsce zmarłej babci L. T.. Pozwana wskazała, że zamieszkuje w lokalu od urodzenia i tam też jest zameldowana. Lokal ten stanowi jej centrum życiowe. Pozwana podniosła, że zamieszkiwała w nim razem z babcią L. T., z którą miała bardzo bliskie relacje, wspólnie prowadziły gospodarstwo domowe, wzajemnie się wspierały i

opiekowały sobą nawzajem. Pozwana podniosła również, że L. T. spełniała wobec niej świadczenia alimentacyjne, co wypełnia przesłankę z art. 691 k.c. Pozwana wskazała, że powód odmówił zawarcia z nią umowy najmu z uwagi na kryterium dochodowe, nie uwzględniając, że stały miesięczny dochód netto ze stosunku pracy pozwanej wynosi 2.737,41 zł., a premie mają wyłącznie charakter uznaniowy. Pozwana wskazała, że nie ma żadnego majątku ani oszczędności i nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

(odpowiedź na pozew k. 18-22)

Odnosząc się do stanowiska pozwanej, powód w piśmie z dnia 09 grudnia 2014 roku podtrzymał swoje stanowisko i wskazał, że pozwana, jako wnuczka zmarłej najemczyni, nie należy do kręgu osób wskazanych w art. 691 § 1 k.k., nawet jeśli łączyła ją ze zmarłą więź gospodarcza i uczuciowa. Podniósł też, że babcia pozwanej spełniała świadczenia alimentacyjne dobrowolnie i nie była do nich zobowiązana, a obowiązek ten w rzeczywistości spoczywał na rodzicach pozwanej. Pozwana jako osoba pracująca od co najmniej 2007 roku sama się utrzymuje i na nikim nie ciąży już wobec niej obowiązek alimentacyjny. Powód podniósł także, że dochody osiągane przez pozwaną nie tylko znacząco przewyższają próg niedostatku, ale także przekraczają kryterium dochodowe uprawniające ją do otrzymywania jakiegokolwiek pomocy mieszkaniowej ze strony gminy. Zdaniem powoda dochody pozwanej umożliwiają jej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku. Ponadto pozwana może zamieszkać z rodzicami.

(pismo k. 40-42)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy zawartej w dniu 20 grudnia 1977 roku z Zarządem (...) najemcą lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. była L. T..

(dowód: umowa k. 3)

W lokalu tym zamieszkiwała także początkowo córka L. I. P. wraz z córkami J. i D. P..

(dowód: oświadczenie k. 40 akt lokalowych, zeznania D. P. k. 61-64)

W 2002 roku I. P. wraz z córkami i mężem wyprowadziła się do innego mieszkania przy ul. (...). D. P. po krótkim okresie zamieszkiwania wspólnie z rodzicami z uwagi brak między nimi porozumienia, powróciła do lokalu zajmowanego przez babcię i od tego czasu wspólnie z nią zamieszkiwała. L. T. prowadziła wraz z wnuczką wspólne gospodarstwo domowe. Pozostawały w bliskich relacjach, wzajemnie się wspierały i opiekowały sobą, wspólnie spędzały wakacje i święta.

(dowód: oświadczenie k. 82 a akt lokalowych, zeznania D. P. k. 61-64, zeznania świadków: S. R. k. 54-55, T. W. k. 55-56, H. W. k. 56, M. P. k. 56-57)

W dniu 10 listopada 2012 roku L. T. zmarła. Od tego czasu w lokalu zamieszkuje jedynie pozwana.

(dowód: odpis skrócony aktu zgonu k. 4, oświadczenie k. 8, zeznania D. P. k. 61-64)

W odpowiedzi na wniosek D. P. o uregulowanie uprawnień do spornego lokalu, powód w piśmie z dnia 04 marca 2013 roku poinformował ją, że Zarząd D. M. po uprzednim zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej Uchwałą nr 3446/2013 z dnia 20 lutego 2013 roku odmówił jego zakwalifikowania. Jednocześnie powód wezwał pozwaną do rozliczenia się z lokalu i przekazania kluczy.

(dowód: pismo k. 5, uchwała k. 6)

W dniu 10 kwietnia 2013 roku powód wezwał pozwaną do opróżnienia lokalu i zdania kluczy w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania.

(dowód: wezwanie k. 7)

Rodzice pozwanej nadal mieszkają w lokalu przy ul. (...) wraz z siostrą pozwanej J.. Lokal ten został przez nich wykupiony na własność i składa się z trzech pokoi z kuchnią i łazienką o łącznej pow. około 55 m². D. P. obecnie ma 29, nie jest w ciąży, nie posiada orzeczenia o stopniu niepełnosprawności, nie pobiera świadczeń z pomocy społecznej. Od 8 lat pracuje w Ministerstwie Infrastruktury i (...) w W. z wynagrodzeniem w wysokości 2.737,41 zł miesięcznie. Dodatkowo 4 razy w roku otrzymuje premie uznaniowe. Jej relacje z rodzicami są obecnie poprawne, utrzymuje też bliski kontakt z siostrą J..

(dowód: zaświadczenie k. 30, zeznania D. P. k. 61-64)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy, jak też na podstawie zeznań świadków S. R., T. W., H. W., M. P. oraz pozwanej D. P.. Zeznania świadków są w ocenie Sądu pełnowartościowym dowodem w sprawie, gdyż są logiczne, spójne i korespondują ze sobą. Zeznania świadków potwierdziły okoliczności związane z zajmowaniem lokalu przez pozwaną, okresu jej zamieszkiwania w tym lokalu jak i bardzo bliskich relacji łączących ją ze zmarłą L. T.. Także zeznania pozwanej okazały się wiarygodnym dowodem na okoliczność wspólnego zamieszkiwania pozwanej z babcią aż do jej śmierci oraz bliskich relacji je łączących. Dowód ten w pełni korespondował z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności z zeznaniami przesłuchanych w sprawie świadków.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c., 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. Warunkiem udzielenia ochrony prawnej przewidzianej w przywołanym przepisie jest zatem kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek o charakterze pozytywnym tj. po pierwsze wydania rzeczy żąda jej właściciel i po drugie roszczenie o wydanie rzeczy jest kierowane przeciwko osobie, która nią faktycznie włada, nadto jednej przesłanki o charakterze negatywnym – posiadaczowi nie może przysługiwać skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawał fakt, że powód Miasto S. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Sporna okazała się natomiast kwestia czy pozwanej przysługuje tytuł prawny do zajmowania powyższego lokalu. Pozwana próbowała bowiem wykazać, że z mocy art. 691 k.c. wstąpiła w najem powyższego lokalu z dniem śmierci najemczyni – L. T..

Mając na uwadze powyższe Sąd zobligowany był ustalić czy w stosunku do pozwanej spełnione zostały przesłanki określone w art. 691 k.c., a tym samym czy pozwanej przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania lokalem w postaci prawa najmu tego lokalu. Jednocześnie Sąd przesłankowo musiał również zbadać czy pozwana ma interes prawny (w rozumieniu art. 189 k.p.c.) do żądania ustalenia wstąpienia przez nią w stosunek najmu po zmarłej najemczyni.

Pozwana niewątpliwie ma interes prawny w żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, albowiem ma niepewność własnej sytuacji prawnej, gdyż powód kwestionuje i podważa istnienie tytułu prawnego pozwanej do lokalu, czego dobitnym dowodem jest wytoczenie powództwa o eksmisję. Wobec braku zgłoszenia zarzutu, że pozwana wstąpiła w najem lokalu sytuacja mieszkaniowa pozwanej byłaby zatem zagrożona.

W ocenie Sądu powództwo podlegało jednak uwzględnieniu, gdyż w stosunku do pozwanej nie zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w art. 691 § 1 i 2 k.c.

Zgodnie z tym przepisem w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Wykładnia powyższego przepisu prowadzi do wniosku, że dla ustalenia wstąpienia w stosunek najmu niezbędne jest spełnienie kumulatywnie dwóch przesłanek: 1) stałe zamieszkiwanie w lokalu do chwili śmierci najemcy 2) przez osoby, wskazane w tym przepisie. Pozwana wskazywała, że spełniła te przesłanki, gdyż zamieszkiwała w lokalu do chwili śmierci najemcy oraz pozostawała z najemcą faktycznie we wspólnym pożyciu oraz najemca był obowiązany wobec niej do świadczeń alimentacyjnych.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie oraz dokumentów w aktach lokalowych wynika bezspornie, że pozwana zamieszkuje w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. od urodzenia. Jedynie przez krótki okres pozwana nie mieszkała w tym lokalu. Wyprowadziła się bowiem z rodzicami i siostrą do innego lokalu jednak z uwagi na trudne relacje z rodzicami, po krótkim czasie powróciła do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. gdzie zamieszkała ponownie z babcią L. T. i mieszka tam do chwili obecnej. Mając na uwadze powyższe nie budzi zatem wątpliwości, że pozwana mieszkała z najemczynią w tym lokalu do dnia jej śmierci.

W ocenie Sądu pozwana nie należy jednak do kręgu osób wymienionych w art. 691 k.c. Przepis ten bowiem nie obejmuje jako osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu dalszych zstępnych zmarłego najemcy, w tym wnuków, nawet gdy łączyła ich z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa (zob. uchwała SN z 21 maja 2002 r., III CZP 26/02, OSNC 2003, nr 2, póź. 20, z glosą częściowo aprobującą J. P., Mon. Praw. 2003, nr 7, s. 328).

Pozwanej nie można również zaliczyć do osób, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Faktyczne wspólne pożycie w rozumieniu art. 691 § 1 k.c., oznacza bowiem więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie w tym również osoby tej samej płci, ale tworzące relację typu konkubinatu. Pojęcie "wspólne pożycie" należy do języka prawnego i prawniczego. Jest używane, a niekiedy wręcz opisywane w wielu aktach prawnych z różnych dziedzin prawa prywatnego i publicznego, a także w doktrynie i judykaturze, w związku z czym ma ugruntowaną konotację w odniesieniu do małżonków oraz osób odmiennej płci niebędących małżeństwem i oznacza szczególnego rodzaju więź emocjonalną, fizyczną (cielesną) i gospodarczą, obejmującą niekiedy także inne elementy, wśród których można wymienić wspólne zamieszkanie, niekonieczne zresztą dla trwania tej więzi, ale jednoznacznie ją umacniające.

W ocenie Sądu, o ile pozwaną wraz z babcią bezspornie łączyła bardzo silna więź uczuciowa i emocjonalna, to więzi tej w żaden sposób nie można traktować jako „wspólnego pożycia”. Pożycie to bowiem z zasady zakłada istnienie więzi fizycznej, której w relacji pozwanej z babcią bezspornie brak.

Pozwana nie jest też osobą, wobec której najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

Postępowanie dowodowe nie potwierdziło, aby na babci pozwanej spoczywał obowiązek alimentacyjny, potwierdzony np. wyrokiem Sądu. Z zeznań świadków jak też załączonych do akt sprawy dokumentów wynika, że L. T. rzeczywiście w początkowym okresie, gdy pozwana jeszcze nie pracowała, utrzymywała pozwaną, dostarczając jej środków finansowych na bieżące potrzeby np. ubrania, kino, wyjazdy. Babcia de facto również wychowywała pozwaną. Nie oznacza to jednak, że na babci pozwanej ciążył obowiązek alimentacyjny wobec pozwanej, gdyż czynienie starań o wychowanie i utrzymanie pozwanej miało po jej stronie charakter dobrowolny. Także wspólne mieszkanie pozwanej z babcią i fakt lożenia na jej potrzeby nie zmienia faktu, że w okresie nauki pozwanej, obowiązek jej utrzymania nie spoczywał na babci, ale na jej rodzicach, którzy nie byli pozbawieni władzy rodzicielskiej nad pozwaną.

W tym kontekście należy mieć na względzie brzmienie art. 128 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, zgodnie z którym obowiązek dostarczania środków utrzymania, a w miarę potrzeby także środków wychowania (obowiązek alimentacyjny) obciąża krewnych w linii prostej oraz rodzeństwo. Przy czym obowiązek alimentacyjny obciąża zstępnych przed wstępnymi, a wstępnych przed rodzeństwem. Jeżeli jest kilku zstępnych lub wstępnych - obciąża

bliższych stopniem przed dalszymi (art. 129 § 1 krio). Art. 132 krio stanowi, że obowiązek alimentacyjny zobowiązanego w dalszej kolejności powstaje dopiero wtedy, gdy nie ma osoby zobowiązanej w bliższej kolejności albo gdy osoba ta nie jest w stanie uczynić zadość swemu obowiązkowi lub gdy uzyskanie od niej na czas potrzebnych uprawnionemu środków utrzymania jest niemożliwe lub połączone z nadmiernymi trudnościami, zaś art. 133, że rodzice obowiązani są do świadczeń alimentacyjnych względem dziecka, które nie jest jeszcze w stanie utrzymać się samodzielnie, chyba że dochody z majątku dziecka wystarczają na pokrycie kosztów jego utrzymania i wychowania. W tym miejscu wskazać również należy, że Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 1 lipca 2003 r., sygn. akt P 31/02 podniósł, iż na tle art. 691 k.c. do kręgu osób „względem których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych” zaznacza się charakterystyczna różnica formuły w porównaniu do art. 988¹, gdzie mowa o „obciążeniu najemcy obowiązkiem alimentacyjnym”. Ujęcie art. 691 k.c. w zestawieniu z art. 988¹ k.c. charakteryzuje się większym sprecyzowaniem: chodzi tu już nie tylko o „obciążenie obowiązkiem alimentacyjnym” ale wręcz o „zobowiązanie do świadczeń alimentacyjnych”, co oznacza obowiązek nie potencjalny, lecz konkretny. Ma tu istnieć nie tylko obowiązek alimentacyjny, ale najemca ma być zobowiązany już wręcz do świadczeń alimentacyjnych. Analiza systemowa art. 988¹ i art. 691 k.c. każe więc odczytywać krąg osób upoważnionych jako lokatorzy do sukcesji po zmarłym najemcy nie jako grupę osób potencjalnie uprawnionych do alimentacji (art. 138 KRO), ale jako osoby, względem których zmarły realizował swój obowiązek alimentacyjny.

Reasumując, kodeks rodzinny i opiekuńczy dopuszcza zobowiązanie babci lub dziadka do płacenia alimentów na rzecz swoich wnuków w przypadku, gdy rodzic dziecka nie żyje lub nie jest w stanie dopełnić tego obowiązku. Obowiązek ten co do zasady istnieje zaś do chwili uzyskania przez dziecko pełnoletności, a potem tylko w sytuacji, gdy dziecko nie jest w stanie samodzielnie się utrzymać.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż obowiązek alimentacyjny zmarłej najemczynie przed rodzicami pozwanej, powstałby z chwilą, gdy rodzice pozwanej nie byłiby w stanie uczynić zadość swojemu obowiązkowi dostarczenia środków utrzymania, czego pozwana nie wykazała. Pokreślić należy, że L. T. pokrywała koszty utrzymania wnuczki dobrowolnie, nie będąc do tego zobowiązana np. wyrokiem sądu. Obowiązek alimentacyjny spoczywał jednak z mocy ustawy na rodzicach pozwanej. Co więcej nie budzi wątpliwości, że co najmniej od 2007 roku pozwana jest w stanie samodzielnie się utrzymać. Pozwana zaczęła bowiem pracować jeszcze przed maturą. W tej chwili jest osobą pełnoletnią, pracuje i osiąga z tego tytułu dochody. Tym samym pozwana stosunkowo wcześniej uniezależniła się finansowo od rodziców, a już w wieku 22 lat podjęła pracę w Ministerstwie Infrastruktury i (...) w W. i stała się niezależna finansowo. W związku z czym twierdzenie o istnieniu obowiązku alimentacyjnego po stronie zmarłej najemczynie jest bezzasadne. Faktycznie bowiem najemczynie kosztami utrzymania dzieliła się z wnuczką, która uczestniczyła w pokrywaniu kosztów czynszu i rachunków. Nielogiczna przy tym i mało prawdopodobna wydaje się sytuacja, żeby dorosła wnuczka, stosunkowo dobrze zarabiająca, mająca swoje potrzeby związane z wyżywieniem, ubraniem, środkami czystości itd. zaspokajała je z emerytury swojej babci. W ocenie Sądu nie było możliwe w tych okolicznościach faktycznych, żeby zmarła najemczynie wykonywała obowiązek alimentacyjny względem wnuczki. Poza tym nie ma dowodu na to, że była zobowiązana do wykonywania takiego obowiązku. Konieczną przesłanką zaistnienia obowiązku alimentacyjnego dziadków na rzecz wnuka jest nadto znalezienie się przez tego ostatniego w niedostatku, przy czym pojęcia niedostatku z art. 133 § 2 k.r.o. nie można ograniczać do wypadków, gdy uprawniony do alimentacji nie ma żadnych środków utrzymania, lecz przez to pojęcie należy rozumieć i taką sytuację materialną, w której osoby uprawnione nie mogą w pełni zaspokoić swych usprawiedliwionych potrzeb w zakresie utrzymania i wychowania (por. wyrok SN z dnia 20 lutego 1974 r., III CRN 388/73).

Z materiału zgromadzonego w aktach niniejszej sprawy nie wynika jakoby pozwana pozostawała w niedostatku, czy też nie mogła w pełni zaspokoić swoich usprawiedliwionych potrzeb.

Z powyższych względów Sąd uznał, że pozwana nie wykazała przesłanek wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej babci. Powództwo tym samym było uzasadnione, albowiem pozwana nie wykazała, że ma tytuł prawny do lokalu. Z tych przyczyn orzeczono jak w punkcie 1 wyroku.

Orzekając eksmisję pozwanej z lokalu Sąd zgodnie z art. 14 ust. 3 Ustawy, zobowiązany był zbadać z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego i orzec o uprawnieniu osoby, której nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nią z lokalu oraz jej szczególną sytuację materialną i rodzinną. Na mocy przepisu art. 14 ust. 4 powołanego aktu prawnego, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: 1) kobiety w ciąży; 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą; 3) obłożnie chorych; 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej; 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, oraz 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Należy w tym miejscu wskazać, że przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 Ustawy, zaś z ochrony przewidzianej w art. 14 ww. aktu prawnego nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie. Tym samym konieczność stosowania tych przepisów zdeterminowana jest ustaleniem, czy pozwanej przysługiwał status lokatora w rozumieniu powołanego art. 2 ust. 1 pkt 1 Ustawy. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 roku, sygn. akt III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109)

Analizowany przepis stanowi, że 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. W orzecznictwie Sądu Najwyższego uwidoczniła się tendencja do szerokiej interpretacji pojęcia "lokator". W szczególności eksponowana jest funkcja ochronna ustawy, znajdująca wyraz przede wszystkim w treści art. 14 oraz art. 24 przedmiotowego aktu prawnego (przykładowo zob. uchwałę SN z dnia 04 października 2002 roku, sygn. akt III CZP 60/02, OSNC 2003/9/118). Wskazuje się, że uprawnienie do korzystania z lokalu, a tym samym status lokatora, może stanowić pochodną od prawa najemcy. Chodzi w szczególności o domowników oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, a więc osoby, które nie objęły lokalu w posiadanie samowolnie, lecz do zamieszkania doszło za wiedzą i zgodą najemcy, a więc w sposób skuteczny także wobec wynajmującego.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy niewątpliwym było, iż pozwanej przysługiwał status lokatora, jako domownikowi i osobie, której lokal został użyczony. W rezultacie przyjmując, że pozwanej przysługiwał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, należało poczynić dalsze ustalenia w zakresie przesłanek, warunkujących przysługiwanie jej uprawnienia do lokalu socjalnego.

Sąd doszedł do przekonania, że pozwana nie spełnia warunków powodujących konieczność przyznania jej lokalu socjalnego. Nie zachodzą bowiem przesłanki z art. 14 ust. 4 pkt 1-5) ustawy. W ocenie Sądu pozwana nie spełnia także przesłanki do przyznania lokalu socjalnego określonej w art. 14 ust. 4 pkt 6 tej ustawy. Stosownie do jego treści Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Zgodnie zaś z treścią § 12 uchwały Rady Miasta Stołecznego W. z dnia 09 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego Zasobu Miasta S. W. (dalej: Uchwały), umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i spełnia warunki określone w § 4 pkt 1, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 Uchwały oraz znajduje się w niedostatku. Powołany przepis § 4 Uchwały normuje przesłanki wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu, stanowiąc w pkt 1, iż taka możliwość istnieje w odniesieniu do osób, które są bezdomne albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, natomiast § 5 ust. 2 enumeratywnie wymienia przypadki, kiedy przepis § 4 pkt 1 nie ma zastosowania – przykładowo wobec osób pozostających w związku z warunkami mieszkaniowymi w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej obejmującej niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania; ciężką, przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania (pkt 3 lit. a i b). Z kolei definicja „niedostatku” w rozumieniu Uchwały została zawarta w § 1 pkt 27 tego aktu. Zgodnie z tym przepisem przez

„niedostatek” należy rozumieć stan, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 100 % wysokości najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, zaś w gospodarstwie jednoosobowym 130 % tej podstawy. Wysokość najniższej emerytury na datę zamknięcia rozprawy wynosiła 844,45 zł.

Sąd ustalił, że dochód pozwanej wynosi 2.737,41 zł miesięcznie. Nawet po odjęciu raty pożyczki i innych potrąceń z wynagrodzenia w postaci składki na prywatną opiekę zdrowotną dochód pozwanej wynosi 2.082,41 zł., a zatem prawie dwukrotnie przekracza 130% najniższej emerytury. Pozwaną stać zatem aby wynająć lokal na wolnym rynku, a nawet lokal zakupić. Tymczasowo może ona także zamieszkać z rodzicami, szczególnie, że relacje pozwanej z rodzicami są obecnie poprawne, a warunki lokalowe w mieszkaniu rodziców na to pozwalają. Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w pkt 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt 3 wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu w kwocie 320 zł. Składają się na nie: koszty zastępstwa procesowego w wysokości: 120 zł. ustalone w oparciu o § 10 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz opłata od pozwu w wysokości 200 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSR Aleksandra Koman