

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 kwietnia 2019 roku (data prezentaty) powód M. S. wniósł o nakazanie pozwanemu J. C. opróżnienie, opuszczenie oraz wydanie powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż powód jest właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Prawo do przedmiotowego lokalu powód nabył na podstawie testamentu własnoręcznego po A. P. otwartego i ogłoszonego w dniu 11 stycznia 2011 roku. Powód podniósł, że pozwany J. C. korzysta od lat z przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego oraz nie uiszcza żadnych opłat. Powód dotychczas wpłacił na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej kwotę 21.369,62 zł tytułem zaległych należności za przedmiotowy lokal mieszkalny. Zadłużenie z tytułu opłat za lokal powstałe w kolejnych latach na dzień 6 czerwca 2018 roku wyniosło 9.052,94 zł i do tej pory cały czas rośnie. Powód wskazał także, że pozwany jest właścicielem innego lokalu mieszkalnego w związku z czym nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego.

(pozew k. 3-7)

Pismem z dnia 28 maja 2019 roku (data prezentaty biura podawczego) (...) W. zgłosiło interwencję uboczną po stronie powodowej. (...) W. wniosło o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego w przypadku niewykazania ustawowych przesłanek.

(interwencja uboczna k. 50)

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 czerwca 2019 roku (data prezentaty biura podawczego) pozwany J. C. wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozpoznania przez Sąd Najwyższy skargi nadzwyczajnej w sprawie postanowień spadkowych po spadkodawcy A. P.. W uzasadnieniu wskazano, iż pozwany jest emerytem, ma zajęcia komornicze, a mieszkanie, które ma w R. nie nadaje się do zamieszkania. Ponadto pozwany wniósł na wypadek uwzględnienia powództwa o przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego.

(odpowiedź na pozew, k. 82-84)

W piśmie datowanym na 23 sierpnia 2019 roku powód wniósł o oddalenie wniosku pozwanego o zawieszenie postępowania, wskazując że pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na to, że jego lokal w R. nie nadaje się do zamieszkania, czy też że prowadzone jest stosunku do niego postępowanie administracyjne. Powód podniósł, że podejmował próby rozwiązania sporu w drodze pozasądowej, chociażby w trybie zawezwania do próby ugodowej.

(pismo z dnia 23 sierpnia 2019 roku k. 92-92v)

Na rozprawie w dniu 6 listopada 2019 roku Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie niniejszego postępowania.

(protokół rozprawy z dnia 6 listopada 2019 roku k. 146v)

W dalszym toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. S. jest właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 39,90 m².

Prawo do przedmiotowego lokalu M. S. nabył na podstawie testamentu własnoręcznego A. P. z dnia 8 marca 2000 roku, otwartego i ogłoszonego w dniu 11 stycznia 2011 roku.

(dowód: zaświadczenie Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej (...) z dnia 18 czerwca 2018 roku k. 10, postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 21 stycznia 2014 roku, sygn. akt I Ns 692/10, zeznania świadka M. L. k. 144-144v)

Prawo do przedmiotowego lokalu przysługiwało A. P. do dnia jego śmierci – tj. do dnia 4 lipca 2004 roku. Na moment śmierci A. P. lokal nr (...) nie był zadłużony wobec spółdzielni.

(dowód: zaświadczenie Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej (...) z dnia 17 września 2018 roku k. 11)

Kwestia nabycia praw do majątku A. P. była przedmiotem rozpoznania Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, który postanowieniem z dnia 21 stycznia 2014 stwierdził nabycie spadku przez M. S. w całości. Postanowienie to uprawomocniło się z dniem 25 maja 2017 r., a to wobec oddalenia apelacji od tego orzeczenia. Dalsze czynności wywodzone przez strony tego postępowania, w tym również skarga kasacyjna, okazały się bezskuteczne. Postanowienie z dnia 21 stycznia 2014 r. nie zostało wzruszone.

(dowód: odpisy orzeczeń k. 12 – 14, akta I Ns 692/10).

J. C. jest zameldowany i zamieszkuje w lokalu nr (...) położonym w W. przy ul. (...) bez tytułu prawnego i nie uiszcza należności z tytułu opłat za ten lokal.

(zeznania świadka M. L. k. 144-144v, zeznania powoda k. 144v-145v, zeznania pozwanego k. 145v-146)

Kwestia używania przez J. C. mieszkanie przy ul. (...) nigdy nie była przedmiotem żadnych ustaleń między nim samym a M. S.. M. S. regularnie wzywał natomiast J. C. do opuszczenia mieszkania oraz rozliczenia się z należności za korzystanie z lokalu.

(zeznania powoda k. 144v-145v)

M. S. wpłacił na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej kwotę 21.369,62 zł z tytułu zaległości w opłatach czynszu. Zadłużenie lokalu na dzień 6 czerwca 2018 roku wynosiło 9.052,94 zł.

(dowód: zaświadczenie Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej (...) z dnia 6 czerwca 2018 roku k. 15, zeznania świadka M. L. k. 144-144v)

W dniu 8 października 2018 roku Naczelnik Trzeciego Urzędu Skarbowego (...) wydał decyzję ustalającą wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od spadków i darowizn w wysokości 44.868,00 zł w związku z nabyciem przedmiotowego lokalu przez M. S.. M. S. uiszczył należny podatek w dniu 25 października 2018 roku.

(dowód: decyzja z dnia 8 października 2018 roku (...) - (...). (...)486.2018 k. 17-21, potwierdzenie przelewu k. 22)

J. C. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w R. w budynku mieszkalnym znajdującym się przy ul. (...), o powierzchni 69,63 m² składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji oraz przedpokoju.

(dowód: wydruk księgi wieczystej Kw Nr: (...) k. 23-31)

M. S. w piśmie datowanym na 3 sierpnia 2018 roku zwrócił się do J. C. o opuszczenie lokalu przy ul. (...) w terminie do dnia 3 listopada 2018 roku oraz wskazał, że wpłacił na rzecz spółdzielni mieszkaniowej kwotę 21.368,62 zł tytułem zaległości czynszowych za przedmiotowy lokal oraz że zaległość w płatnościach czynszu na dzień 18 czerwca 2018 roku wynosiła 9.052,94 zł.

(pismo powoda z dnia 3 sierpnia 2018 roku zatytułowane „wypowiedzenie najmu” k. 32)

J. C. do dnia dzisiejszego nie opuścił przedmiotowego lokalu oraz nie zwrócił powodowi należności z tytułu zaległości w płatnościach czynszu.

(okoliczności bezsporne)

J. C. nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych i poszukujących pracy. J. C. otrzymuje emeryturę w wysokości 1192,79 zł miesięcznie.

(dowód: pismo Urzędu Pracy (...) W. z dnia 14 sierpnia 2019 roku k. 91, decyzja ZUS z dnia 1 marca 2019 roku k. 108-109).

Pismem datowanym na dzień 4 listopada 2019 roku J. C. wniósł do Prokuratora Generalnego pismo o skierowanie w jego sprawie skargi nadzwyczajnej od prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 25 maja 2017 roku, sygn. akt V Ca 439/17 oddalającego apelację od postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st W. w W. z dnia 21 stycznia 2014 roku, sygn. akt I Ns 692/10, stwierdzającego że spadek po A. P. na podstawie testamentu nabył M. S..

(podanie z dnia 4 listopada 2019 roku k. 110-120)

Powyższe okoliczności były w części niesporne. Pozwany nie kwestionował tego, że w tym lokalu aktualnie zamieszkuje i przebywa oraz nie płaci z tego tytułu w zasadzie żadnych należności. Kwestią sporną między stronami było to, czy pozwanemu przysługuje jakikolwiek tytuł prawny względem lokalu oraz to, czy postępowanie spadkowe po A. P., regulujące status prawny mieszkania, uległo zakończeniu.

Przedstawione ustalenia faktyczne znalazły dodatkowo potwierdzenie w złożonych przez strony dokumentach. Dokonując oceny tych dokumentów, Sąd wziął pod uwagę, że ich autentyczność ani treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Sam Sąd również nie miał wątpliwości co do ich wartości dowodowej, stąd posłużyły one jako miarodajny materiał dla rekonstrukcji stanu faktycznego sprawy.

Okoliczności stwierdzone ww. dokumentami zostały potwierdzone także zeznaniami świadka M. L. k. 144-144v. Świadek potwierdziła zamieszkiwanie przedmiotowego lokalu przez pozwanego oraz opłacanie zaległych należności za lokal jedynie przez powoda. Z okoliczności sprawy wynika, że powód jest właścicielem lokalu przy ul. (...), za który ponosi wszystkie należności, jednak wyłączny dostęp do lokalu ma wciąż J. C., który wprowadził się do lokalu za życia A. P. na podstawie użyczenia.

Jako wiarygodne Sąd ocenił również dowód z przesłuchania powoda M. S. k. 144v-145. Podobnie jak w przypadku zeznań świadka M. L., dowód ten nie był kwestionowany przez stronę przeciwną. W pełni korelował ponadto z pozostałym materiałem dowodowym. Brak było zatem jakichkolwiek podstaw by uznać, że zainteresowanie wynikiem postępowania wpłynęło negatywnie na zgodność jego zeznań z rzeczywistym stanem rzeczy.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanego J. C. w zakresie w jakim zeznał on, że zaczął zamieszkiwać w przedmiotowym lokalu na zaproszenie zmarłego A. P. i nie płacił nigdy z tego tytułu żadnej kwoty z tytułu najmu, a jedynie częściowo dokładał się do kosztów ich wspólnego utrzymania. Ponadto Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanego w zakresie w jakim stwierdził on, że obecnie od kilku lat nie uiszcza opłat za przedmiotowy lokal mieszkalny oraz, że posiada mieszkanie w R., do którego ma dostęp. Zeznania te korespondowały z całym zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Okoliczności faktyczne w przedmiotowej sprawie w zasadzie były – jak to zasygnalizowano wcześniej – w dużej mierze bezsporne.

Powód domagał się nakazania pozwanemu opróżnienia przedmiotowego lokalu i wydania go powodowi. Zgodnie z przepisem paragrafu pierwszego art. 222 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. Przepis ten statuuje uprawnienie do żądania wydania określonej rzeczy, uzależniając to prawo do uprzedniego posiadania przez żądającego tytułu właścicielskiego odnośnie tej rzeczy. Wskazuje tym samym wymogi legitymacji czynnej, jakimi winien się charakteryzować podmiot żądający takiego wydania. W niniejszej sprawie bezspornym było, że powód posiada legitymację procesową czynną. Art. 222 k.c. pozwala właścicielowi rzeczy domagać się jej wydanie względem osób, które nie posiadają względem rzeczy żadnego tytułu prawnego. Zgodnie z art. 251 k.c. uprawnionemu do rzeczy z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego przysługuje ochrona odpowiednia dla danego prawa, tak jak właścicielowi. W przypadku przysługującego powodowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 244 § 1 k.c.) oznacza to roszczenie o nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokalu. Nie powstały przy tym żadne okoliczności, które stanowiłyby o tym, że powód nie może domagać się opuszczenia i wydania jemu przez pozwanego spornego lokalu. Sąd nie dopatrył się również żadnych podstaw by żądania tego nie uwzględnić.

Okoliczności niniejszej sprawy wskazują zaś, że pozwanemu nie przysługuje tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

J. C. zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu na podstawie użyczenia udzielonego mu za życia przez A. P.. Prawo pozwanego do zamieszkania w tym lokalu wygasło z momentem śmierci A. P.. Po śmierci A. P., spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu na podstawie testamentu nabył powód, a pozwany mimo wezwania do opuszczenia lokalu w dalszym ciągu go zamieszkiwał, ponadto nie uiszczając z tego tytułu żadnych opłat.

W toku postępowania pozwany wyrażał stanowisko, jakoby sytuacja prawna przedmiotowego lokalu nie była uregulowana oraz jakoby postępowanie spadkowe po A. P. było wciąż w toku. Stanowisko to w obu tych częściach było jednak zupełnie bezpodstawne. Kwestia praw wchodzących w skład spadku po A. P., a zatem również prawa do ww. lokalu, została już prawomocnie rozstrzygnięta. Rozstrzygnięciem tym było postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku, wydane przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w dniu. Subiektywna ocena pozwanego w żaden sposób nie wpływała na prawomocny stan ww. orzeczenia oraz jego ostateczny w zasadzie wpływ na kwestię praw majątkowych po A. P.. Spadkodawcą bowiem jest ten, który uzyskał stwierdzenie nabycia spadku (lub ewentualnie notarialne poświadczenie dziedziczenia art. 1027 k.c.).

Na zapatrywania tutejszego nie wpływało również to, że pozwany wystosował pismo do Prokuratora Generalnego o skierowanie skargi nadzwyczajnej w ww. sprawie. W dacie orzekania w sprawie niniejszej brak było dowodów na to, że skarga taka faktycznie została przez Prokuratora Generalnego wniesiona. Nawet zaś samo jej ewentualnie wniesienie nie zmieniałoby sytuacji prawnej sprawy niniejszej jak i pozostałych kwestii związanych ze spadkobranie po A. P.. Złożenie skargi nadzwyczajnej nie usuwa bowiem automatycznie z obrotu prawnego danego orzeczenia. Taki skutek może mieć dopiero orzeczenie wydanego na skutek skargi. Pozwany wniósł o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia ewentualnego postępowanie ze skargi nadzwyczajnej. W ocenie tutejszego Sądu w realiach niniejszej sprawy brak było podstaw zarówno faktycznych jak i prawnych do podjęcia takiej czynności procesowej. Podkreślić bowiem trzeba to, że pozwany nie wykazał, by jakiegokolwiek postępowanie ze skargi nadzwyczajnej faktycznie się toczyło. Dowody, które przedstawił nie wskazywały na złożenia przez jakikolwiek uprawniony podmiot rzeczowej skargi. Dopiero zaś jej złożenie inicjowałoby „inne postępowanie” w rozumieniu art. 177 § 1 punkt 1 k.p.c. i nast. Z tego względu zawieszenie niniejszego postępowanie nie tylko byłoby bezzasadne, ale również niedopuszczalne.

Ubocznie należy wskazać, że nie uszło uwadze Sądu to, że ww. pismo do Prokuratora Generalnego zostało wniesione dopiero na przeddzień rozprawy wyznaczonej na 6 listopada 2019 r. Pozwany, zważywszy na to ile trwało postępowanie spadkowe oraz to, kiedy zapadło postanowienie o odmowie przyjęcia do rozpoznania jego skargi kasacyjnej (kwiecień 2018 r.), miał wystarczająco dużo czasu na to, by podejmować dodatkowe działania procesowe. Złożenie zatem ww. pisma dopiero w dniu 5 listopada 2019 r. stanowiło – w ocenie tutejszego Sądu – przejaw nadużycia uprawnień procesowych (art. 4¹ k.p.c.). Na wyraźne pytanie Sądu pozwany przy tym nie wskazał dlaczego wybrał taki właśnie termin na podjęcie ww. czynności, ograniczając się jedynie do stwierdzenia, że decyzję w tym przedmiocie podjął

jego pełnomocnik (nie występujący w niniejszym postępowaniu). Nie bez znaczenia dla ogólnej oceny omawianej okoliczności pozostawało również to, że na kwestię skargi nadzwyczajnej pozwany powołał się już w odpowiedzi na pozew (k. 82 i nast.), nie mając złożonej skargi ani wówczas, ani w ciągu najbliższych kilku miesięcy.

Niezależnie od stanowiska pozwanego, który konsekwentnie podnosił, że przysługuje mu własnościowy tytuł prawny do lokalu, Sąd dokonał wszechstronnej analizy całokształtu okoliczności sprawy, również pod kątem ewentualnego posiadania przez pozwanego tytułu o charakterze obligacyjnym.

Powyższa analiza doprowadziła Sąd do stwierdzenia, że również tego typu tytuł pozwanemu nie przysługiwał. W sprawie zwłaszcza brak było też podstaw do przyjęcia, że między stronami postępowania doszło do nawiązania umowy najmu. Zatytułowanie przez powoda pisma z dnia 3 sierpnia 2018 roku jako „wypowiedzenie najmu” było omyłkowe i w rzeczywistości miało na celu jedynie wezwanie pozwanego do opuszczenia lokalu. Było to okolicznością bezsporną. Z zebranego materiału dowodowego wynikało, że pozwany i powód nie podejmowali żadnych rozmów co do korzystania przez pozwanego ze spornego lokalu. Nie mogło zatem zawiązać się między nimi jakiegokolwiek porozumienie, które można było traktować np. jako formę dorozumianego zawarcia umowy o odpłatne korzystanie z lokalu mieszkalnego. Czynności faktyczne pozwanego i powoda również nie wskazywała na wolę zawarcia w ten sposób jakiegokolwiek umowy. Powód nie akceptował obecności pozwanego w lokalu mieszkalnym, regularnie wzywał go do opuszczenia mieszkania. Pozwany zaś – jak sam przyznał - nie uiszczal na rzecz powoda żadnych świadczeń za korzystanie z lokalu. Obciążenia które ponosił z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego ograniczały się w zasadzie jedynie do opłat za energię elektryczną. To, że pozwany to świadczenie uiszczal nie oznaczało, by tym samym wyrażał wolę zawarcia np. umowy najmu lub tego, by powód taką wolę pozwanego akceptował. Koszty energii elektrycznej należy bowiem traktować jako zwykły koszt utrzymania (art. 713 k.c.), a nie czynsz (art. 659 k.c.). Płatność samej tylko opłaty za energię nie wpisuje się zatem np. w ogólne obowiązki najemcy. Tegoż stanowiska nie niweczy również to, że pozwany chciał uiszczal inne opłaty eksploatacyjne (tj. względem Spółdzielni Mieszkaniowej). Wciąż bowiem do wypełnienia niezbędnych elementów umowy najmu konieczne byłoby spełnianie świadczenia na rzecz powoda (tj. czynszu).

Niezależnie od braku podstaw o charakterze obiektywnym (tj. jakichkolwiek zachowań pozwanego sugerujących jego wolę w zawarciu i utrzymywaniu z powodem więzi obligacyjnej, np. właśnie umowy najmu) dostrzegalne było również subiektywne stanowisko J. C. względem mieszkania. Pozwany konsekwencje nie akceptował (również w toku postępowania) tego, by mieszkanie miało być przedmiotem własności powoda. Brak było zatem jakiegokolwiek możliwości zawarcia między stronami konsensusu co do odpłatnej formy korzystania przez pozwanego z lokalu. Podstawą bowiem takiego konsensusu byłaby bowiem akceptacja pozwanego co do tego, że to nie jemu a powodowi przysługuje prawo własności lokalu.

Pozwany początkowo zatem uzyskał tytuł prawny w drodze zawarcia z A. P. umowy użyczenia (uprawniającej go do nieodpłatnego używania lokalu), który to tytuł utracił na skutek wypowiedzenia go przez powoda (k....). Ustalenie nieodpłatnego charakteru pierwotnego tytułu prawnego, jaki miał przysługiwać pozwanemu względem mieszkania miało istotne znaczenie przy ocenie prawidłowości wypowiedzenia go przez powoda. Zgodnie bowiem z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t. z późn. Zmianami – dalej jako (...)) wypowiedzenie umowy uprawniającej do odpłatnego korzystania z lokalu jest możliwe jedynie w sytuacji szczegółowo wskazanej w treści tego przepisu oraz w sposób tam regulowany. Jak wskazano wyżej, pierwotny tytuł prawny pozwanego był oparty na zawartej przez niego z A. P. umowie użyczenia, toteż wypowiedzenie tytułu prawnego przez powoda możliwe było również w sytuacji wykraczającej poza treść ww. art. 11 ust. 1 UOPL.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło zatem ustalić, że tytuł prawny pozwanego został skutecznie przerwany na skutek wypowiedzenia skierowanego przez powoda. Brak zatem tytułu prawnego na datę orzekania uzasadniał uwzględnienie powództwa windykacyjnego (tj. eksmisyjnego, art. 222 k.c.), o czym orzeczono w punkcie 1. wyroku.

Mając na uwadze, iż pozwany spełniał przesłanki z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t. z późn. zmianami) tj. posiadał status lokatora, Sąd zobligowany był orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia (art. 14 ust. 1 UOPL).

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 i ust 3 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. (...) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu podlegającego opróżnieniu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanych (art. 14 ust. 3 UOPL). Ustawodawca szczególną ochroną objął kobiety w ciąży, małoletnich, niepełnosprawnych, osoby ubezwłasnowolnione, osoby sprawujące opiekę nad małoletnim, niepełnosprawnym lub ubezwłasnowolnionym i wspólnie z nim zamieszkałe, obłożnie chorych, niektórych emerytów i rencistów, osoby posiadające status bezrobotnego i osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. W przypadku bowiem osób objętych dyspozycją ust. 4 art. 14 ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja życiowa pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Przywołany przepis posługuje się terminem „możliwości zamieszkania w innym lokalu”, a nie „posiadaniem tytułu prawnego do innego lokalu”. Oznacza to zatem, że prawo do przyznania lokalu socjalnego jest wyłączone nie tylko wtedy, gdy pozwanemu przysługuje konkretny i zindywidualizowany tytuł prawny do danego lokalu, ale również wtedy gdy przysługuje mu ekspektatywa tytułu prawnego, pochodna tytułu prawnego lub realna możliwość uzyskania takiego tytułu (Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Komentarz pod red. Konrada Osajdy, art. 14, el/LEX).

Dowody, jakimi Sąd dysponował wydając wyrok, nie dawały podstaw do przyjęcia, że pozwanemu należy przyznać prawo do lokalu socjalnego, a to wobec zaistnienia podstawy negatywnej. W sprawie ustalono, że pozwany co prawda jest emerytem, jednakże może zamieszkiwać w innym lokalu, tj. w lokalu w R. przy ul. (...), którego jest właścicielem. Zebrany materiał dowodowy wbrew twierdzeniom pozwanego nie wskazał aby przedmiotowy lokal nie nadawał się do zamieszkania. Sam pozwany nie podał powodów, które uzasadniałyby twierdzenie, że lokal, którego jest właścicielem miałby nie nadawać się do zamieszkania. Ponadto J. C. przyznał, że ma dostęp do lokalu w R., w którym obecnie nikt nie mieszka. Konieczność opuszczenia lokalu nie spowoduje więc dla pozwanego utrudnienia w życiu. W twierdzeniach pozwanego pojawił się również wątek co do tego, by względem tego mieszkania istniał spór prawny, ale i on pozostał przez pozwanego nieudowodnione.

W tym miejscu wskazać należy, że tutejszy Sąd dał pozwanemu możliwość dowodowego wypowiedzenia się zarówno w tym przedmiocie jak i względem pozostałych kwestii sygnalizowanych w pismach pozwanego jak i jego ogólnym stanowisku prezentowanym na rozprawie. W tym celu został z urzędu dopuszczony dowód z przesłuchania stron. Działanie to było – w ocenie Sądu – uzasadnione ogólnym charakterem postępowania, jak i pewną rozbieżnością w sytuacji procesowej stron (pozwanego, występującego w sprawie samodzielnie i powoda, działająca przez pełnomocnika zawodowego). W ramach tegoż przesłuchania pozwany nie dostarczył jednak żadnych twierdzeń o charakterze dowodowym, a przez to jego stanowisko należało uznać za niewykazane.

Wobec powyższego, Sąd w pkt II wyroku orzekł, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III sentencji wyroku na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwany jako przegrywający proces w całości obowiązany jest do zwrotu kosztów postępowania, poniesionych przez stronę powodową. Na koszty te złożyła się uiszczona opłata od pozwu w kwocie 200 zł oraz kwota 240 zł tytułem zastępstwa procesowego (§7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, tj. z dnia 3 stycznia 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

Z racji powyższego Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu J. C. pouczając o prawie do złożenie apelacji, wskazując, że termin ten wynosi **3 – tygodnie**.