

Sygn. akt: III C 10/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2020 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	<i>Sędzia Sądu Rejonowego Justyna Barczyk-Swalska</i>
Protokolant:	<i>Stażysta Patrycja Karda</i>

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2020 r. w Szczecinie

na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy M. S.

przeciwko P. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanemu P. K., aby opróżnił i wydał w stanie wolnym od osób i rzeczy powodowi Gminie M. S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...);
2. ustala, że pozwanemu P. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego,
3. wyznacza pozwanemu P. K. 4-miesięczny termin do spełnienia świadczenia wymienionego w pkt 1 wyroku licząc od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia,
4. zasądza od pozwanego P. K. na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 440 zł (czterystu czterdziestu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
5. przyznaje pełnomocnikowi z urzędu ustanowionemu dla pozwanego r.pr. D. P. od Skarbu Państwa –Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 263,42 zł (dwieście sześćdziesiąt trzy złote i czterdzieści dwa grosze), w tym kwotę 41,40 zł (czterdzieści jeden złotych i czterdzieści groszy) podatku VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Sygn. akt III C 10/18

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 4 września 2020 roku

Gmina M. S. – Zarząd (...) z siedzibą w S., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, pozwem złożonym dnia 4 września 2017 roku wniosła o nakazanie pozwanemu P. K. opróżnienia i wydania powódce lokalu mieszkalnego

położonego przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od rzeczy i osób oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką lokalu położonego przy ul. (...) w S.. Umowa najmu lokalu została zawarta z D. K. w dniu 17 marca 2004 roku. D. K. zmarła w dniu 21 stycznia 2015 roku. Po zgonie najemców pozwany złożył wniosek o regulację stanu prawnego lokalu, jednak w wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, że pozwany nie wstąpił w stosunek najmu po zmarłej D. K., bowiem nie należy do kręgu osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa - zmarła była babcią pozwanego. Pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego ponadto nie reguluje opłat. Pozwany złożył wniosek o rozłożenie zadłużenia na raty, na co powódka wyraziła zgodę. Pozwany nie wywiązał się z zobowiązania. Pomimo pisemnego wezwania do zapłaty pozwany do dnia dzisiejszego nie dokonał należnych powódce spłat oraz nie zgłosił się do powódki w celu ugodowego załatwienia niniejszego sporu, co czyni pozew koniecznym i uzasadnionym.

W piśmie z dnia 21 listopada 2017 roku pozwany złożył do akt sprawy postanowienie Sądu Rejonowego w Szczecinie VII Wydziału Rodzinnego i Nieletnich z dnia 17 listopada 1993 roku, w związku z którym pozwany został umieszczony w rodzinie zastępczej u babci D. K. oraz złożył wniosek o przyznanie pełnomocnika z urzędu.

Pełnomocnik z urzędu pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pełnomocnik z urzędu pozwanego podniósł, że pozwany w przedmiotowym lokalu zamieszkuje stale od kilkunastu lat, przy zawieraniu umowy najmu pozwany widniał w treści umowy jako osoba pozostająca z najemcą w wspólnym gospodarstwie domowym. Ponadto D. K. nie była tylko babcią dla pozwanego, gdyż stanowiła ona również dla niego rodzinę zastępczą. Pozwany opiekował się schorowaną D. K. oraz wraz z nimi zamieszkałym również schorowanym wujkiem, w związku z czym domaganie się eksmisji jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadą dobra rodziny oraz zasadą sprawiedliwości społecznej.

Pismem procesowym z dnia 10 kwietnia 2018 roku powódka podtrzymała swoje stanowisko w sprawie. Wskazała, iż po zgonie najemcy przeprowadzono postępowanie wyjaśniające w celu ustalenia kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, które skutkowało ustaleniem, iż nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w S.. Jednakże pozwany został poinformowany o możliwości ubiegania się o zawarcie umowy najmu pod warunkiem złożenia wniosku i uregulowania zaległości w opłatach z tytułu używania lokalu, lecz pozwany nie regulował na bieżąco w pełnej wysokości należności do jakich był zobowiązany, pozwany nie zgłosił się również do powódki w celu polubownego rozwiązania sprawy.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) stanowi własność Gminy M. S. i należy do jej zasobów mieszkaniowych.

Niesporne.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczecinie VII Wydziału Rodzinnego i Nieletnich z dnia 17 listopada 1993 roku umieszczono małoletniego P. K. w rodzinie zastępczej u babci D. K..

Dowód:

- postanowienie z dnia 17 listopada 1993 roku – k. 30.

W dniu 17 marca 2004 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) zawarła z D. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S. przy ul. (...). Wynajmujący oddał najemcy ww. lokal do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Wraz z głównym najemcą w lokalu od początku na stałe zamieszkiwał jej wnuk P. K., który ukończył 18 lat w dniu (...) oraz jej syn.

D. K. zmarła w dniu 21 stycznia 2015 roku.

Dowód:

- umowa najmu lokalu mieszkalnego – k.4-6,
- karta osobowa – k. 7.

P. K. opiekował się schorowaną D. K. oraz wraz z nimi zamieszkałym wujkiem. Jako dziecko był utrzymywany przez babcię, uzyskiwał ponadto alimenty od ojca w kwocie 100 miesięcznie. Naukę pobierał do 27 roku życia w studium hotelarskim, informatycznym i na wydziale Biologii (...). W 2014 r. P. K. podjął pracę na podstawie umowy zlecenia w sklepie (...) na cały etat, a w dniu 21.01.2015 r. zawarł umowę o pracę.

Dowód:

- zeznania świadka R. P. – k. 78-79,
- zeznania pozwanego P. K. – k. 88v-89.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego Gmina M. S. – Zarząd (...) poinformowała P. K. - pismem z dnia 3 listopada 2015 roku, doręczonym 15 listopada 2015 roku, że pozwany nie należy do kręgu osób uprawnionych z mocy prawa do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S., po zgonie najemcy. Gmina M. S. – Zarząd (...) poinformowała pozwanego, iż z uwagi na fakt, że pozwany zamieszkuje w przedmiotowym lokalu ponad 6 lat, może ubiegać się o zawarcie umowy najmu na podstawie art. 10 ust. 1 i ust. 2 uchwały Nr XVIII/507/12 Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S., pod warunkiem złożenia wniosku i uregulowania zaległości w opłatach z tytułu używania lokalu.

P. K. złożył wniosek o rozłożenie na raty spłaty zaległości należnej Gminie M. S. – Zarządowi (...) z tytułu używania lokalu. Pozwany otrzymał zgodę na ratalną spłatę zaległości.

P. K. nie wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. po D. K.. Pismami z dnia 22 sierpnia 2017 roku Gmina M. S., wezwała P. K. do zapłaty kwoty z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz wydania lokalu numer (...), położonego w S. przy ul. (...), w terminie do dnia 29 sierpnia 2017 roku. Wskazała nadto, iż w przypadku braku zastosowania się do wezwania sprawa zostanie bezzwłocznie skierowana na drogę postępowania sądowego. Wezwany nie zastosował się do tego żądania.

Dowód:

- protokoły – k. 8-10,
- pismo z dnia 3 listopada 2015 r. – k. 11,
- pismo z dnia 24 listopada 2015 r. – k. 13-14,
- pismo z dnia 30 listopada 2015 r. – k. 12,
- wezwanie do zapłaty z dnia 22 sierpnia 2017 roku – k. 15,
- wezwanie z dnia 22 sierpnia 2017 roku – k. 16.

P. K. dokonał spłaty zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu za okres objęty pozwem. W dniu 15 listopada 2018 roku pozwany złożył wniosek do Zarządu (...) o regulację stanu prawnego lokalu mieszkalnego.

Dowód:

- potwierdzenia przelewów – k. 82-86,
- wniosek z dnia 15 listopada 2018 roku – k. 98.

Strony w dniu 27 marca 2019 roku zawarły porozumienie w sprawie dostosowania lokalu do stanu zgodnego z prawem, w którym P. K. zobowiązał się, iż w terminie 6 miesięcy wykona we własnym zakresie i na własny rachunek, prace remontowe w zajmowanym lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w S.. Pismem z dnia 11 października 2019 roku Zarząd (...) w S. poinformował P. K., że w dniu 27 września 2019 roku upłynął termin wykonania prac remontowych, z prośbą o zgłoszenie się pozwanego do dnia 18 października 2019 roku celem ustalenia nowego terminu wykonania prac. W odpowiedzi pozwany w piśmie z dnia 21 października 2019 roku wskazał, iż ze względów finansowych nie jest w stanie wykonać prac remontowych w terminie oraz wniósł o wydłużenie terminu o kolejne 6 miesięcy.

Dowód:

- porozumienie wraz z protokołem stanu technicznego lokalu – k. 102-104,
- pismo z dnia 11 października 2019 roku – k. 105,
- pismo z dnia 21 października 2019 roku – k. 105v,
- zeznania pozwanego P. K. – k. 123-123v.

Pozwany P. K. pracuje w C. w piekarni, gdzie zarabia od 2000 złotych netto miesięcznie do 4.500 zł miesięcznie, jest zatrudniony na mocy umowy zlecenia. Mieszka sam, nie ma uprawnień do innego lokalu mieszkalnego. Nie pobiera żadnych świadczeń z pomocy społecznej ani z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i nie ma orzeczonej niepełnosprawności.

Dowód:

- zeznania pozwanego P. K. – k. 123-123v.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo Gminy M. S. Sąd uznał za uzasadnione.

Podstawę prawną zawartego w pozwie żądania wydania lokalu stanowią przepisy kodeksu cywilnego związane z uprawnieniami właściciela. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, aby 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.

Z niniejszym powództwem wystąpiła Gmina M. S., której przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Uprawnienia do władania rzeczą mogą zaś mieć swoje źródło w umowie najmu lub innym stosunku prawnym uprawniającym do zajmowania lokalu. Przewidziane w art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne, jest powszechnie określane jako roszczenie "nieposiadającego właściciela" przeciw "posiadającemu nie właścicielowi", co dobrze oddaje istotę tego roszczenia i wskazuje, że legitymowany czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowaną biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest istnienie przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez stronę pozwaną, a także braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanej skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą. Na gruncie powołanego wyżej przepisu, dla uznania skuteczności

roszczenia powódki koniecznym było zatem ustalenie w pierwszej kolejności, że przysługuje jej prawo własności lokalu, po drugie stwierdzenie, że lokal ten pozostaje w faktycznym władaniu pozwanego i po trzecie, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów przedłożonych przez strony oraz na podstawie zeznań świadków i pozwanego. Złożone dokumenty nie budziły wątpliwości co do swej prawdziwości, a nadto nie były kwestionowane, co czyniło je w pełni wiarygodnymi i przydatnymi do ustaleń i rozstrzygnięcia w sprawie. Ostatecznie stan faktyczny w zakresie ww. ustaleń okazał się niesporny.

Sporne były jedynie okoliczności dotyczące statusu pozwanego, tego czy wstąpił w stosunek najmu oraz okoliczności uzasadniające dalsze zamieszkiwanie i warunkujące przyznanie mu lokalu socjalnego. W zakresie okoliczności spornych stan faktyczny sprawy został ustalony w oparciu o osobowe źródła dowodowe, tj. zeznania świadków, zawnioskowanych przez pozwanego, a także przesłuchanie pozwanego w charakterze strony, których to zeznań nie kwestionowała żadna ze stron i które sąd uznał w całości za wiarygodne.

Poza sporem pozostawała w niniejszej sprawie okoliczność, że powódce przysługuje prawo własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w S..

Pozwany nie kwestionował również, że zajmuje ten lokal. Roszczenie windykacyjne skierowane może być jedynie przeciwko osobie, która faktycznie włada rzeczą. Tylko ten podmiot może bowiem zaspokoić ewentualne roszczenie wydobywcze i zwrócić rzecz jej właścicielowi (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 21 kwietnia 2015 r., sygn. akt I ACa 1199/14, Legalis nr 1242480). Niesporne było także, że poza pozwanym w lokalu nie mieszkają inne osoby.

Sporną kwestią w niniejszym postępowaniu było czy pozwany był osobą uprawnioną do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej babci D. K.. Zgodnie z art. 691 § 1 k.c. 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.

Pozwany jako wnuk najemcy nie należy zatem do grona osób wymienionych w powyższym przepisie. W niniejszym procesie pozwany podnosił, że babcia została dla niego ustanowiona rodziną zastępczą, był z nią emocjonalnie związany, traktował ją jak matkę, mieszkał w tym lokalu od 2004 roku aż do śmierci babci. Przytoczyć w tym miejscu należy Uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 roku, o sygn. III CZP 26/02, zgodnie z którą wnuk najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa, a której tezy sąd podziela.

Obowiązek alimentacyjny jako obowiązek dostarczania środków utrzymania, a w miarę potrzeby także środków wychowania definiuje art. 128 k.r.o. określając jednocześnie krąg osób, których obowiązek ten dotyczy jako krewnych w linii prostej oraz rodzeństwo. Jednak obowiązek alimentacyjny może odnosić się także do innych osób bliskich, niezwiązanych więzami krwi. Dla potrzeb obowiązku alimentacyjnego rozróżnia się krewnych w linii wstępnej (ojciec, dziadek, pradziadek) i zstępnej (syn, wnuk, prawnuk). Zgodnie z art. 129 k.r.o., obowiązek alimentacyjny obciąża zstępnych przed wstępnymi, a wstępnych przed rodzeństwem, przy czym jeżeli jest kilku zstępnych lub wstępnych – obciąża bliższych stopniem przed dalszymi, a krewnych w tym samym stopniu obciąża w częściach odpowiadających ich możliwościom zarobkowym i majątkowym.

D. K. była babcią pozwanego. Ojciec pozwanego nie został pozbawiony władzy rodzicielskiej, a babcia nie została jego matką adopcyjną. Zgodnie z art. 37 ust 1 Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz.U. 2020 poz. 821) rodzina zastępcza z mocy prawa ustaje wraz z dniem osiągnięcia przez dziecko pełnoletności. Na mocy ust. 2. powołanego przepisu osoba, która osiągnęła pełnoletność przebywając w pieczy zastępczej, może przebywać w dotychczasowej rodzinie zastępczej, rodzinnym domu dziecka albo placówce opiekuńczo-wychowawczej, za zgodą odpowiednio rodziny zastępczej, prowadzącego rodzinny dom dziecka albo

dyrektora placówki opiekuńczo-wychowawczej, nie dłużej jednak niż do ukończenia 25. roku życia, jeżeli uczy się w szkole, w uczelni lub u pracodawcy w celu przygotowania zawodowego.

P. K. w dniu śmierci babci miał 29 lat, nie uczył się i nie był już na jej utrzymaniu, ponieważ już wówczas pracował na podstawie umowy zlecenia – od czerwca 2014 r. i, jak zeznał, w dniu śmierci babci zawarł ze zleceniodawcą umowę o pracę, którą kontynuował do maja 2016 r.

Pełnomocnik z urzędu pozwanego podniósł, iż na podstawie art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu wstępuje również osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Nie ma to zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż faktyczne wspólne pożycie, w rozumieniu art. 691 § 1 k.c., oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 r., sygn. III CZP 99/09). Nawet więc, gdy brak przymiotnika „małżeńskie”, nie można tego terminu używać w innym znaczeniu niż dla oznaczenia więzi łączących dwie osoby pozostających w takich relacjach jak małżonkowie. Terminem „wspólne pożycie” posłużył się ustawodawca przede wszystkim w art. 23 k.r.o. Na tle tego przepisu w literaturze nie budzi żadnych wątpliwości, że określenie to musi obejmować istnienie łącznie więzi duchowej, gospodarczej i fizycznej. Bez więzi fizycznej nie ma więc wspólnego pożycia. Nawet bardzo intensywna więź psychiczna oraz wspólne prowadzenie gospodarstwa domowego nie uzasadnia nazwania tej relacji „wspólnym pożyciem” (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 roku, sygn. III CZP 26/02).

W świetle powyższego, Sąd doszedł do przekonania, że brak jest podstaw do zaliczenia pozwanego do którejkolwiek z grupy osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po śmierci najemcy lokalu. Zapatrywania tego nie zmienia okoliczność, że dotychczasowa najemczyni użyczyła mu swój lokal, albowiem z chwilą śmierci umowa użyczenia wygasła.

Podkreślenia wymaga fakt, iż powódka umożliwiła pozwanemu ubieganie się o zawarcie umowy najmu na podstawie art. 10 ust 1 i ust 2 uchwały Nr XVIII/507/12 Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S., pod warunkiem złożenia wniosku i uregulowania zaległości w opłatach z tytułu używania lokali. Pozwany po wniesieniu powództwa uregulował zaległość spłacając zadłużenie. W toku postępowania o regulację stanu prawnego lokalu przy ul. (...) koniecznym okazało się zawarcie porozumienia w sprawie dostosowania lokalu do stanu zgodnego z prawem. Pozwany zobowiązany był do dokonania określonych w porozumieniu prac remontowych w ciągu 6 miesięcy od dnia podpisania porozumienia. Według Uchwały Nr XVIII/507/12 Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S., wykonanie przez wnioskodawcę ewentualnych koniecznych w ocenie wynajmującego prac remontowych jest warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu. Pozwany nie wywiązał się z zobowiązań określonych porozumieniem, co w konsekwencji doprowadziło do odstąpienia przez powoda od zawarcia umowy najmu z pozwanym.

W związku z powyższym Sąd ustalił, iż pozwanemu nie przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Podsumowując, wobec spełnienia się wszystkich przesłanek roszczenia zawartych w przepisie art. 222 §1 k.c. w stosunku do pozwanego powódka może zatem skutecznie domagać opróżnienia lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) i wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy i w związku z tym należało orzec jak w punkcie 1. wyroku. W punkcie 3 wyroku Sąd wyznaczył pozwanemu P. K. 4-miesięczny termin do opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego powódce licząc od dnia uprawomocnienia się wyroku – mając na uwadze art. 320 kpc – celem umożliwienia pozwanemu (który w spornym lokalu zamieszkuje nieprzerwanie do 2004r.) znalezienia nowego lokum.

Sąd nie podzielił zarzutu pozwanego, że za oddaleniem powództwa w całości przemawiają zasady współżycia społecznego. Sytuacja życiowa i materialna pozwanego, jakkolwiek trudna, nie jest nadzwyczajnie trudna lub szczególna. Wskazać należy, że artykuł 5 k.c. nie może służyć skutecznemu i trwałemu zatamowaniu roszczeń windykacyjnych, gdyż nie może prowadzić do trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do korzystania z własnej

rzeczy, na rzecz osoby nieuprawnionej (por. Sąd Rejonowy w Gdyni w wyroku z 12 stycznia 2017 r., sygn. akt I C 1202/16, Legalis 1668989). Pozwany jest samodzielny, zdrowy, ma stałą pracę. Przed wszczęciem niniejszego postępowania oraz w jego toku powódka przez długi okres umożliwiała pozwanemu spełnienie warunków, które pozwoliłyby jej zawrzeć z nim umowę najmu. I jakkolwiek ostatecznie pozwany spłacił zaległe należności, nie wywiązał się z zobowiązania do wykonania prac remontowych mimo ustalonego długiego okresu.

Uwzględniając roszczenie opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego Sąd był zobligowany do rozstrzygnięcia czy pozwanemu przysługuje status lokatora, a w konsekwencji, czy przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego.

Pozwany do dnia śmierci D. K. zamieszkiwał w lokalu za jej zgodą.

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2020 poz. 611) lokatorem w rozumieniu ustawy jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Pojęcie "tytułu prawnego do lokalu" nie zostało zdefiniowane w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pojęcie tytułu prawnego jest pojęciem bardzo szerokim, gdyż może wywodzić się zarówno z prawa rzeczowego (własność, użytkowanie wieczyste) jak również mieć charakter obligacyjny wynikający z umowy (umowa najmu, dzierżawy, użyczenia, inne umowy). Definicję tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego można sformułować w sposób następujący - jest to pisemne lub ustne oświadczenie woli, jednostronne lub w formie umowy stron, albo orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, z którego wynika dla danej osoby możliwość korzystania z lokalu, czy też rozporządzania nim (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. z dnia 14 maja 2014 r., sygn. IV SA/Po 1159/13, LEX nr 1474656). Zgodnie ze stanowiskiem doktryny, wyliczając wszelkie tytuły prawne przesądzające o byciu lokatorem, wskazać należy na: najem, podnajem, dożywocie, użyczenie, służebność osobistą, użytkowanie lokalu (jako odrębnego przedmiotu prawa własności), użytkowanie nieruchomości z ograniczeniem do korzystania z danego lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Ponadto za lokatorów uważa się osoby wywodzące swój tytuł prawny do korzystania z lokalu z tytułu innego lokatora (F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, Warszawa 2002, s. 37). Nie powinno zatem ulegać wątpliwości, że chodzi tu o każdy tytuł do władania lokalem, w tym także taki, którego źródłem jest uprawnienie o charakterze obligacyjnym. W związku z tym Sąd miał obowiązek orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, które korzystały z lokalu na podstawie umowy użyczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2005 r., sygn. II CK 655/2004, LEX nr 148318). Lokatorem w rozumieniu powyższej ustawy, nie może być uznana jedynie osoba, która bezprawnie i samowolnie, bez tytułu prawnego lokal zajęła.

Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie z art. 14 ust. 3 Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, 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. Zgodnie zaś z art. 14 ust. 4 powołanej ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymywania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) 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,

6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, iż pozwany P. K. nie wykazał, żeby spełniał przesłanki z przywołanego wyżej art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) do orzeczenia uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany samodzielnie prowadzi gospodarstwo domowe oraz utrzymuje się z wynagrodzenia w wysokości ok. 2000 złotych netto miesięcznie. Pozwany nie jest niepełnosprawny, nie pobiera zasiłków czy też renty i emerytury, nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S., nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna.

Pozwany nie spełnia również przesłanek określonych § 8 ust. 1 i 2 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.. Stosownie do treści § 8 ust. 1 pkt 3) przywołanej uchwały umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, która utraciła tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu, a zasady współżycia społecznego przemawiają za zawarciem umowy. Na mocy ust. 2 umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami, o których mowa w aut.1 pkt 1 i 3 **oraz** których udokumentowany średni dochód gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 80% na każdego członka gospodarstwa domowego w gospodarstwach wieloosobowych. 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%.

Zgodnie z danymi ZUS najniższa emerytura od 1 marca 2020 roku wynosi 1.200 złotych brutto. Na dzień orzekania kryterium dochodowe dla gospodarstwa jednorodzinne wynosi zatem 1.800 złotych brutto. Dochód pozwanego wynosi tymczasem miesięcznie od 2000 zł netto do 4.500 zł netto.

Mając powyższe na uwadze Sąd ustalił, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Pozwany w ocenie sądu może w inny sposób zabezpieczyć swoje potrzeby mieszkaniowe, choćby poprzez wynajęcie innego lokalu, czy też pokoju, niż dotychczas zamieszkiwany. Powyższe jest zasadne tym bardziej, iż pozwany na chwilę obecną posiada zdolność zarobkową, zaś w powodowej Gminie, która – jak już wskazano powyżej - dwukrotnie dawała pozwanemu szanse na zawarcie umowy, brakuje lokali komunalnych.

O kosztach procesu w stosunku do pozwanego Sąd rozstrzygnął w pkt 4 wyroku na podstawie art. 98 §1 i § 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw; do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony i art. 108 §1 k.p.c., zgodnie z którym sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Na koszty poniesione przez powódkę w niniejszej sprawie składały się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł (art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2020 poz. 755)) oraz wynagrodzenia radcy prawnego (§ 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2018 poz. 265)).

Łącznie koszty te wyniosły 440 złotych, zaś na podstawie przywołanych przepisów na pozwanym ciąży obowiązek zwrotu powódce kosztów procesu.

Zważywszy zaś, że w toku postępowania pozwany P. K. korzystał z przyznanej mu z urzędu pomocy prawnej świadczonej przez radcę prawnego D. P., Sąd przyznał na rzecz ustanowionego z urzędu pełnomocnika od Skarbu

Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 263,42 zł tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, obejmującą również należny podatek od towarów i usług, obliczając jego wysokość na podstawie §2 ust. 1 i 3 w zw. z §10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013 r., poz. 490). Przy czym wskazać należy, iż z uwagi na charakter sprawy oraz jej zawilość Sąd przyjął, iż stawka minimalna wynikająca z §10 pkt. 1 omawianej regulacji winna zostać powiększona o połowę.

Wobec powyższego na przyznane radcy prawnemu wynagrodzenie składały się kwota 120 zł wynikająca z treści §10 pkt 1 rozporządzenia, zwiększona o połowę z uwagi na niezbędny nakład pracy pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla powoda, a także charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Powyższa kwota została następnie powiększona o stawkę podatku od towarów i usług w wysokości 41,40 zł. Na kwotę wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu pozwanego składała się również suma poniesionych wydatków w łącznej wysokości 25,02 zł oraz kwota 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, co łącznie dało kwotę wynikającą z pkt. 5 wyroku.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Sygn. akt III C 10/18

ZARZĄDZENIE

1. odnotować
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. z urzędu pozwanego
3. akta z apelacją, zażaleniem, pismami lub za 1 m-c celem upr.