

Sygn. akt III C 1120/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2022 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Justyna Pikulik
Protokolant:	stażysta Krzysztof Klak

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2022 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko I. P.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanej I. P., aby opróżniła lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w S. przy ul. (...) i wydała go powódce Gminie M. S. w stanie wolnym od osób i rzeczy;
2. ustala, że pozwanej I. P. nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanej I. P. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 540 zł (pięćset czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt III C 1120/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 sierpnia 2020 r. powódka Gmina M. S. wniosła o nakazanie pozwanej I. P., aby opróżniła lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w S. przy ul. (...) i wydała go powódce Gminie M. S. w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Powódka wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanej I. P. na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka podała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Umowa najmu przedmiotowego lokalu została wypowiedziana z uwagi na niezamieszkiwanie pozwanej w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2020 r. Powódka podniosła, że fakt niezamieszkiwania pozwanej w ww. lokalu wynika wprost ze stanowiska pozwanej, która wskazała, że na stałe przebywa we Francji, gdzie ma rodzinę, pracuje, oraz zamieszkuje w mieszkaniu służbowym i zamierza wrócić do kraju za ok.10 lat. Powódka podniosła, że wobec wypowiedzenia umowy najmu, pozwana od 1 lipca 2020 r. zajmuje lokal bezumownie.

Powódka podała, że w dniu 18 sierpnia 2000 r. wezwała pozwaną do dobrowolnego opuszczenia i wydania lokalu. Pozwana nie zastosowała się do ww. wezwania i w dalszym ciągu zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 listopada 2021 r. pozwana I. P. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powódki kosztami postępowania.

Pozwana zaprzeczyła, jakoby nie zamieszkiwała w spornym lokalu, a na stałe przebywała poza krajem, i aby otrzymała skutecznie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu.

Podniosła, że już sam protokół z jej wyjaśnień z dnia 10 czerwca 2019 r. przeczy tym faktom. Z jego treści wynika, że pozwana w spornym lokalu zamieszkuje od 1963 roku, a we Francji przebywa czasowo, tylko ze względu na zatrudnienie. Tam zamieszkuje w mieszkaniu służbowym, do którego prawo straci w momencie przejścia na emeryturę. Pozwana wskazała, że wiąże swoje życie z Polską i jej domicylem jest sporny lokal, do którego przyjeżdża tak często, jak pozwala jej praca. Po uzyskaniu prawa do emerytury pozwana zamierza wrócić już na stałe do domu. Pozwana wskazała, że nie łączy swojej przyszłości z miejscem pracy.

Pozwana podniosła, że w S. przy ul. (...) jest jej miejsce, tu ma swój domicyl i zamiar stałego pobytu. Pozwana wskazała, że wyjechała do Francji jedynie w poszukiwaniu zarobku, bowiem w Polsce w S. nie mogła znaleźć zatrudnienia. Początkowo pozwana pracowała dorywczo, częściej wracając do domu. Po pewnym czasie dostała stałą pracę z mieszkaniem służbowym i 5-tygodniowym urlopem wypoczynkowym, stąd powroty do domu stały się rzadsze. Pozwana podała, że jak tylko praca jej na to pozwala, to przyjeżdża do S.. Za dwa lata przechodzi na emeryturę i nie ma zamiaru zostawać we Francji. Pozwana podniosła, że opłaca sporny lokal, inwestuje w poprawę jego stanu. W 2015 r. pozwana odmalowała mieszkanie, położyła płytki ceramiczne, w 2018r. zamontowała sanitariat w łazience, a w 2019r. odnowiła okna, wymieniła w nich klamki. Rok 2020 r. i pandemia uniemożliwiły pozwanej przyjazd do domu i kontynuowanie remontu. W tym roku pozwana już była w mieszkaniu. Pozwana utrzymuje kontakt ze znajomymi, w tym z sąsiadką z budynku przy ul. (...) J. H.. Z kolei T. W. opiekuje się mieszkaniem pozwanej podczas jej czasowej nieobecności, w tym odbiera korespondencję. Pozwana podkreśliła, że stan skrzynek listowych w budynku przy ul. (...) pozostawia wiele do życzenia, są one często otwarte, bez korespondencji wewnątrz, a ta jest porzucana na klatce schodowej, czy też leży luzem na skrzynce pocztowej.

W dalszym toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódkę Gminę M. S. łączyła umowa najmu lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...) z Ł. K..

Pozwana I. P. (poprzednio Ż.) wstąpiła w stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...) po Ł. K.. Przedmiotowy lokal ma powierzchnię użytkową 70,73 m², powierzchnię mieszkalną (...) m² i składa się z dwóch pokoi i kuchni.

Niesporne, a nadto:

-umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 5

-zaświadczenie k.6;

-aneks k.6v;

-karta osobowa k. 10 v

Pozwana I. P. od 15 lat przebywa we Francji, gdzie pracuje zawodowo jako administrator domu i zamieszkuje w mieszkaniu służbowym.

Do lokalu przy ul. (...) w S. pozwana przyjeżdża sporadycznie 3-4 razy do roku, czasookresy przebywania w mieszkaniu są różne (3-4 dni, nieraz tygodni). Pozwana przyjeżdża do Polski wówczas, kiedy ma urlop. Pozwana ma ogólnie 5 tygodniu urlopu w roku.

Pozwana nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu na stałe. W przeszłości w tym lokalu zamieszkiwał syn pozwanej M. do momentu swojego wyjazdu do Anglii.

S. J. H. mieszkająca na tym samym piętrze, co lokal pozwanej, widuje pozwaną rzadko.

Lokalem opiekuje się znajoma pozwanej T. W., która ma klucze do mieszkania.

Pozwana I. P. pod koniec 2019 r. rozpoczęła w przedmiotowym lokalu prace remontowe polegające na wymianie stolarki okiennej, wymianie szyb, malowaniu mieszkania, wymianie podłóg. Remont nadal trwa, gdyż z uwagi na pandemię pozwana w ogóle nie mogła przyjechać do Polski w 2020 r. W mieszkaniu znajdują się meble i przedmioty osobiste należące do pozwanej.

Pozwana po przejściu na emeryturę planuje powrót do Polski i zamieszkanie na stałe przedmiotowym lokalu przy ul. (...) w S.. Właśnie w tym celu pozwana rozpoczęła remont mieszkania.

Pozwana jest związana z przedmiotowym lokalem, wyjechała za granicę z przyczyn ekonomicznych, w tym, aby zarobić na remont przedmiotowego lokalu.

Pozwana jest mężatką, jej mąż T., ma starszych rodziców zamieszkujących w B., którymi trzeba się zaopiekować. O ile będzie taka możliwość, mąż pozwanej również chciałby zamieszkać w Polsce.

Rachunki za korzystanie z mieszkania są na bieżąco opłacane i przedmiotowe mieszkanie nie jest zadłużone.

W budynku przy ul. (...) występowały w przeszłości problemy z doręczeniem korespondencji z uwagi na niszczenie i otwieranie skrzynek pocztowych. T. W. ma upoważnienie do odbierania korespondencji kierowanej do pozwanej.

Dowód:

-zeznania świadka T. W. k.72;

-zeznania świadka J. H. k.72;

-zeznania świadka A. Z. k.72-73;

-przesłuchanie pozwanej I. P. k.73.

Powódka Gmina M. S. w 2019 r. przeprowadziła postępowanie wyjaśniające, celem ustalenia, czy pozwana I. P. na stałe zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) w S.. W jego toku ustalono na podstawie rozpytania sąsiadów, że pozwana na stałe nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, od 1995 r. mieszka i pracuje we Francji, gdzie w 2009 r. wyszła za mąż.

Na podstawie ww. wyjaśnień, pismem z dnia 21 listopada 2019 r. powódka Gmina M. S. na podstawie art.11 ust 3 pkt 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, upływającym w dniu 30 czerwca 2020 r., ze wskazaniem, że umowa najmu została wypowiedziana z powodu niezamieszkiwania najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Jednocześnie powódka wezwała pozwaną do opróżnienia i wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy do dnia 15 lipca 2020 r.

Pismem z dnia 18 sierpnia 2020 r. powódka Gmina M. S. ponownie wezwała pozwaną do dobrowolnego opuszczenia i wydania lokalu położonego w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy do dnia 25 sierpnia 2020 r.

Pozwana do chwili obecnej nie zastosowała się do ww. wezwania.

Dowód:

- protokoły wyjaśnień świadka k. 7-9;
- karta postępowania związana z wypowiedzeniem umowy najmu k.9 v.
- wypowiedzenie umowy najmu k. 10;
- wezwanie z 18.08.2020 r. k.11 wraz z potwierdzeniem nadania k. 12.

Pozwana I. P. otrzymała pismo z wypowiedzeniem umowy najmu od Gminy. Zostało ono pozwanej doręczone w bliżej nieustalonej dacie w korespondencji przekazanej jej przez T. W..

Dowód:

- przesłuchanie pozwanej I. P. k.73

Pozwana I. P. pracując we Francji jako administrator domu zarabia 1,500 euro miesięcznie. Nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu w Polsce. Nie ma nikogo na utrzymaniu, jest zdrowa. Emerytura, jaką otrzyma, nie wystarczy na wynajem mieszkania na wolnym rynku. Z chwilą przejścia na emeryturę, pozwana będzie musiała opuścić mieszkanie służbowe. Mąż pozwanej nie ma tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego.

Pozwana nie widziała, że w przypadku niezamieszkiwania w lokalu przez okres 12 miesięcy, umowa jego najmu może jej zostać wypowiedziana.

Przez ostatnie 15 lat miejscem stałego pobytu i centrum życiowym pozwanej była Francja.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanej I. P. k.73

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie całości.

W przedmiotowej sprawie powódka Gmina M. S. domagała się od pozwanej I. P., aby opróżniła lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w S. przy ul. (...) i wydała go powódce Gminie M. S. w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Określone przez stronę powodową żądanie pozwu znajduje oparcie w uregulowaniach art. 222 § 1 k.c. Przewidziane w powołanym przepisie roszczenie windykacyjne jest roszczeniem właściciela o wydanie rzeczy, która znajduje się we władaniu innej osoby. Przepis ten stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługują skuteczne względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Uprawnienia takie mogą mieć swoje źródło w umowie najmu lub innym stosunku prawnym uprawniającym do zajmowania lokalu.

Do uwzględnienia powództwa konieczne jest stwierdzenie istnienia przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez pozwaną, a także braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanej skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Na gruncie powołanego wyżej art. 222 § 1 k.c., dla uznania skuteczności roszczenia wydobywczego powoda koniecznym było ustalenie w pierwszej kolejności, że przysługuje mu prawo własności lokalu, po drugie stwierdzenie, że lokal ten pozostaje w faktycznym władaniu pozwanej i po trzecie wreszcie, że pozwanej nie przysługuje skuteczne względem

powódki uprawnienie do władania rzeczą. Podstawą zawartego w pozwie żądania wydania lokalu oddanego w najem stanowiły przepisy kodeksu cywilnego związane z zakończeniem stosunku najmu.

Zgodnie z treścią art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. W myśl zaś § 2 przywołanego artykułu jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie. Zgodnie natomiast z art. 680 k.c., do najmu lokalu stosuje się ten przepis odpowiednio.

Koniecznym warunkiem dla skutecznego wysuwania tego rodzaju żądania przez wynajmującego jest uprzednie ustanie stosunku najmu, dającego prawo do władania lokalem stronie pozwanej.

Niewątpliwie stosunek prawny między powódką, a pozwaną I. P. ustał, albowiem pismem z dnia 21 listopada 2019 r. powódka Gmina M. S. na podstawie art.11 ust 3 pkt 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, upływającym w dniu 30 czerwca 2020 r., ze wskazaniem, że umowa najmu została wypowiedziana z powodu niezamieszkiwania najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Pozwana, mimo, że w odpowiedzi na pozew zaprzeczyła, jakoby otrzymała od powódki skutecznie oświadczenie o wypowiedzeniu jej umowy najmu, podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 17 lutego 2022 r. przyznała, że otrzymała od powódki oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przedmiotowego lokalu, które zostało jej przekazane przez T. W., upoważnioną przez pozwaną do odbioru korespondencji. Mimo zatem problemów z odbieraniem korespondencji występujących w budynku przy ul. (...) w S., a wynikających z niszczenia i otwierania skrzynek pocztowych, na co wskazała w swoich zeznaniach świadek T. W., powódka zdołała pozwanej skutecznie doręczyć oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Co prawda pozwana nie wskazała, w jakiej dacie otrzymała ww. wypowiedzenie, jednakże z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu pismem z dnia 21 listopada 2019 r., z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, upływającym w dniu 30 czerwca 2020 r., a zatem w tej dacie pozwana utraciła tytuł prawny do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S..

Zasady wypowiedzania umów najmu lokali mieszkalnych reguluje art. 11 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 611).

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a ww. ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Ust 3 pkt 1 ww. przepisu stanowi, że właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Jak wskazał Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z dnia 27 listopada 2014 r. (III Ca 1026/14, L.), przy ocenie tego, czy najemca zamieszkuje czy też nie w spornym lokalu, należy brać pod uwagę nie tylko sam zewnętrzny obiektywny obraz ale i zamiar najemcy, sytuację w jakiej się znalazł i decyzje, jakie w swym życiu musiał podjąć. Wyjaśnienia wymaga, że niezamieszkiwanie w lokalu, o którym mowa w treści przywołanego przepisu, obejmuje sytuacje, kiedy lokal przestał służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych najemcy, a więc obejmuje przypadki, w których lokator z własnej woli nie wykonuje swoich uprawnień względem wynajmowanego lokalu. Okres nieobecności najemcy w lokalu musi być ciągły. Niezamieszkiwanie najemcy w lokalu przez kilka dłuższych okresów, które jednak dopiero po zsumowaniu przekraczają 12 miesięcy, może uzasadniać tylko rozwiązanie umowy przez sąd na podstawie art. 11 ust. 10 ww. Ustawy o ochronie praw lokatorów (por.m.in. K. Osajda (red.), Tom VI B. Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2018).

Przez stałe zamieszkanie należy rozumieć zamieszkiwanie w konkretnym lokalu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym lokalu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność

najemcy. Jak przyjmuje się w orzecznictwie, czasowe przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, by najemca w każdym przypadku przestał mieszkać w swoim lokalu, by zmienił miejsce zamieszkania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2001 r., sygn. akt I CKN 1179/98, L.).

Należy podkreślić, że zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze Sądu Najwyższego stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby, która zamieszkuje w nim z wolą stałego pobytu. Oznacza to ześrodkowanie przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy (por. Wyroki Sądu Najwyższego z 6 maja 1980 r., sygn. akt III CRN 61/80, *Legalis* 22015, z 17 października 1997 r., sygn. akt I CKN 90/97 oraz z 3 lutego 2000 r., sygn. akt I CKN 40/99, *Legalis* 503384).

W okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy, nie uległo wątpliwości Sądowi, że umowa najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...) została pozwanej skutecznie wypowiedziana, a powódka miała podstawę do jej wypowiedzenia. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, tj. zeznania przesłuchanych w sprawie świadków, jak również i samej pozwanej potwierdzają, że pozwana na stałe przebywa we Francji, a taki stan rzeczy trwa już od 15 lat, a zatem nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu nie tylko przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, lecz jeszcze znacznie dłuższy. Z zeznań świadków T. W., J. H. i A. Z. wynika, że pozwana I. P. od wielu lat na stałe we Francji, gdzie pracuje zawodowo, jest administratorem domu i zamieszkuje w mieszkaniu służbowym. Do lokalu przy ul. (...) w S. pozwana przyjeżdża sporadycznie 3-4 razy do roku, czasookresy przebywania w mieszkaniu są różne (3-4 dni, nieraz tydzień). Pozwana przyjeżdża do Polski wówczas, kiedy ma urlop, a ogólnie ma 5 tygodniu urlopu w roku. Powyższe okoliczności zostały potwierdzone także w toku postępowania wyjaśniającego, przeprowadzonego przez powódkę Gminę M. S. celem ustalenia, czy pozwana I. P. na stałe zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) w S.. W toku tego postępowania ustalono na podstawie rozpytania sąsiadów, że pozwana na stałe nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, od 1995 r. mieszka i pracuje we Francji, gdzie w 2009 r. wyszła za mąż.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie dobitnie zatem potwierdził, że pozwana nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu na stałe i to od 15 lat. Pozwana na stałe mieszka i pracuje we Francji i wbrew jej twierdzeniom zawartym w odpowiedzi na pozew, lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w S. nie jest jej domicylem. Pozwana dopiero po przejściu na emeryturę, co nastąpi za dwa lata, ma zamiar powrócić na stałe do Polski i zamieszkać w przedmiotowym mieszkaniu. Właśnie w tym celu mieszkanie to remontuje.

Reasumując, w ocenie Sądu, powódka Gmina zdołała wykazać w niniejszej sprawie ziszczenia się przesłanek z art. 11 ust. 3 pkt 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.

Gmina M. S. była zatem uprawniona do wypowiedzenia pozwanej stosunku najmu, co też skutecznie uczyniła pismem z dnia 21 listopada 2019 r., Wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2020 r., zatem od tego dnia pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

Zasadność żądania pozwu zależała od tego, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku prawnego przez wynajmującego. Powódka oparła żądanie pozwu na twierdzeniu o utracie przez pozwaną tytułu prawnego do spornego lokalu po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu poprzez złożenie najemcy oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Okoliczność ta została udowodniona przedłożonymi dokumentami- wezwaniem do zapłaty, oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu, a ostatecznie też zeznaniami samej pozwanej. Stąd też wypowiedzenie umowy najmu lokalu najemczyni- pozwanej, zostało w niniejszym postępowaniu wykazane, a konsekwencją tego jest uznanie, że pozwana utraciła uprawnienie do zajmowania spornego mieszkania. Powinnością zatem najemcy- pozwanej było wobec tego opuszczenie i wydanie lokalu powódce w zakreślonym przez nią w wypowiedzeniu terminie, tj. do dnia 15 lipca 2020 r. Obowiązek ten nie został przez pozwaną wykonany. W tej sytuacji wynajmujący- powódka, miała prawo wystąpić na drogę postępowania sądowego celem uzyskania wyroku nakazującego pozwanej, jako zajmującej lokal bez podstawy prawnej, opróżnienie spornego lokalu.

Reasumując, powódka mogła się zatem skutecznie domagać w tym postępowaniu od pozwanej opróżnienia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) i wydania go powódce Gminie M. S. w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Z tych względów, uznając w tym zakresie powództwo za zasadne, należało orzec, jak w pkt I wyroku, tzn. nakazać pozwanej I. P., aby opróżniła lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w S. przy ul. (...) i wydała go powódce Gminie M. S. w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Sąd jedynie na marginesie wskazuje, że lokale komunalne, a takim jest przedmiotowy lokal, służą realizacji ustawowych obowiązków Gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej i są przeznaczone dla osób mieszkających stałe na terenie danej Gminy i spełniające uchwalone kryteria finansowe w zakresie dochodów. Są to lokale przeznaczone dla osób o niskich dochodach, do których zarabiająca ok. 1.500 zł euro miesięcznie i mieszkająca na stałe na terenie Francji pozwana się nie zalicza.

Zgodnie natomiast z art. 14 ust. 1 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.

Ust. 3 i 4 ww. ustawy stanowią, że 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 2020 r. poz. 426) 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.

Z kolei ust 6 ww. ustawy wskazuje, że 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.

Należy też odnotować, że z treści art. 1 przywołanej ustawy wynika, iż ustawa reguluje m.in. formy ochrony praw lokatorów. Natomiast lokatorem – zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1) tej ustawy – jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Nie może budzić wątpliwości, że lokatorem jest pozwana.

W przedmiotowej sprawie Sąd zatem zbadał, czy zachodzą przesłanki do otrzymania przez pozwaną lokalu socjalnego.

W trakcie przesłuchania pozwanej na rozprawie w dniu 17 lutego 2022 r. pozwana zeznała, że pracuje zawodowo we Francji jako administrator domu, zarabia 1.500 euro miesięcznie, nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu w Polsce. Nie ma nikogo na utrzymaniu, jest zdrowa.

Z uwagi na niespełnienia przez pozwaną żadnej z przesłanek przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, wskazanych w art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, Sąd w pkt II wyroku, ustalił, że pozwanej I. P. nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów z wymienionych wyżej dokumentów, których autentyczność nie była w toku procesu kwestionowana przez strony, nie budziła również wątpliwości Sądu, jak również na podstawie dowodu z przesłuchania świadków T. W., J. H. i A. Z. oraz pozwanej I. P.. Zeznania te korespondowały zarówno wzajemnie ze sobą jak i z pozostałym zgromadzonym w aktach sprawy materiale dowodowym, w tym w postaci dokumentów, w szczególności w zakresie najistotniejszej dla niniejszego postępowania okoliczności, a mianowicie czy pozwana I. P. zamieszkiwała czy też nie w lokalu przy ul. (...) przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Wszystkie wyżej wskazane osobowe źródła dowodowe w sprawie zgodnie wskazywały na zamieszkiwanie pozwanej przez ostatnich 15 lat na stałe we Francji i jedynie sporadyczne (3-4 razy do roku) przyjazdy do Polski i do mieszkania przy ul. (...).

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w pkt III wyroku Sąd oparł na przepisach art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania i mając na względzie fakt, że pozwana I. P. przegrała proces w całości, Sąd w całości obciążył ją kosztami tego postępowania.

Na koszty postępowania poniesione w niniejszej sprawie przez wygrywającą proces powódkę Gminę M. S. złożyła się uiszczona przez powódkę opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł (obliczona na podstawie art. 27 pkt 11 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.), wynagrodzenie jej pełnomocnika- radcy prawnego w kwocie 240 zł obliczone na podstawie § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 poz. 1804 z późn. zm.) oraz poniesione przez powódkę koszty związane z koniecznością doręczenia pozwanej odpisu pozwu oraz ustalenia adresu pozwanej przez komornika sądowego, ustalone postanowieniem Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin- Centrum w Szczecinie J. K. wydanym w dniu 16 marca 2021 r. w sprawie Km 54/21 na kwotę 100 zł.

W związku z powyższym, Sąd w punkcie 3 wyroku od zasądził od pozwanej I. P. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 540 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, zgodnie ze znowelizowanym brzmieniem art. 98 k.p.c., w myśl którego, od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzone, do dnia zapłaty (art. 98 § 1¹ k.p.c.).