

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2024 r.

Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie – Wydział III Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Janik-Białek

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2024 r. w Szczecinie

na rozprawie

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

przeciwko **D. K.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu D. K., aby opróżnił i wydał powódce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy lokal mieszkalny nr (...), położony w S. przy ul. (...), przy czym wyznacza termin do spełnienia tego świadczenia na dwa lata od daty uprawomocnienia się wyroku;

II. ustala, iż pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 457 (czterystu pięćdziesięciu siedmiu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240 (dwustu czterdziestu) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sędzia Małgorzata Janik- Białek

UZASADNIENIE

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o nakazanie pozwanemu D. K., aby opróżnił i wydał powódce lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka podniosła, że łączyła ją z W. K. umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Najemczyni zmarła w dniu 9 września 2022 r. Po jej zgonie wnuk najemczyni tj. pozwany D. K., złożył wniosek o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu ww. lokalu w trybie art. 691 par. 1 k.c. Wniosek ten został rozpatrzony negatywnie, ponieważ pozwany nie należy do kręgu osób, które mogły wstąpić w stosunek najmu po W. K., a nadto z ustaleń poczynionych w postępowaniu wyjaśniającym jednoznacznie wynikało, że w chwili śmierci najemczyni nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu. Pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego, co uzasadnia żądanie jego wydania.

W odpowiedzi na pozew D. K. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego pozwany podniósł, że przysługuje mu skuteczny wobec powódki tytuł prawny do władania lokalem. Wbrew stanowisku strony powodowej należy on do kręgu osób uprawnionych do

wstąpienia w stosunek najmu po babci W. K., ponieważ babcia dostarczała mu środków utrzymania i wychowania, a więc jest inną osobą, wobec której najemca zobowiązany był do świadczeń alimentacyjnych, a także zamieszkiwał w lokalu w okresie poprzedzającym śmierć babci i w chwili śmierci. Nadto, w ocenie pozwanego pomiędzy nim a powódką doszło do zawarcia stosunku najmu przedmiotowego lokalu w sposób dorozumiany – pozwany korzysta z lokalu, a powódka przyjmuje wpłacane przez niego świadczenia z tytułu czynszu najmu. W piśmie z dnia 19 lutego 2024 r. pozwany uzupełnił swoje twierdzenia i wskazał, że fakt, iż jest wnukiem najemczynie, nie stoi na przeszkodzie uznaniu, że należy on do kręgu osób, które pozostawały z najemcą we wspólnym pożyciu. W jego ocenie bowiem nie jest konieczne istnienie więzi fizycznej. Pozwanego z babcią łączyły szczególne więzi rodzinne, emocjonalne i gospodarcze. Babcia zastępowała pozwanemu rodziców, a w szczególności matkę, która nie przejawiała zainteresowania jego losem.

Strona powodowa podtrzymała żądanie pozwu podnosząc, że nie zostało wykazane, aby najemczynie zobowiązana była do świadczeń alimentacyjnych na rzecz pozwanego, a zatem fakt, czy pozwany zamieszkiwał w lokalu w chwili śmierci najemcy, nie ma znaczenia prawnego. Pomiedzy stronami nie doszło do nawiązania stosunku najmu w sposób dorozumiany. Kwoty uiszczane przez pozwanego stanowią odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

15 listopada 2010 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarła z W. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Niesporne.

W 2013 r. W. K. wystąpiła z wnioskiem o obniżenie czynszu najmu wskazując, że prowadzi samodzielnie gospodarstwo domowe, a jej średnie miesięczne dochody wynoszą 749,47 zł.

Dowód:

- wniosek o udzielenie obniżki czynszu k. 12,
- deklaracja o dochodach k. 11,
- pismo z dnia 18.07.2013 r. k. 10.

D. K. jest wnukiem W. K.. Urodził się w (...) r. Jego matka nie radziła sobie z samodzielnym wychowaniem syna. Popadła w alkoholizm i hazard. Wszystkie zarabiane środki wydawała na nalogi, zaciągała zobowiązania, których nie była w stanie spłacać.

Dowód:

- zeznania świadka M. T. k. 121, transkrypcja k. 134 – 136,
- zeznania pozwanego w charakterze strony k. 121 v., transkrypcja k. 137 – 139.

Kiedy D. K. miał około 9 – 11 lat, W. K. zdecydowała o przejęciu opieki nad wnukiem.

D. K. zamieszkał z babcią w wynajmowanym przez nią lokalu.

Dowód:

- zeznania świadka M. T. k. k. 121, transkrypcja k. 134 – 136,
- zeznania świadka T. M. k. 119 v. – 120,
- zeznania świadka K. W. k. 120,

- zeznania świadka M. K. k. 120 v. – 121,

- zeznania pozwanego w charakterze strony k. 121 v. , transkrypcja k. 137 – 139,

D. K. będąc osobą małoletnią pozostawał na utrzymaniu babci. Matka nie przekazywała żadnych środków na jego utrzymanie. Nie sprawowała również osobistej opieki nad synem. Ojciec pozwanego już wówczas nie żył.

W. K. utrzymywała się wówczas z emerytury, dodatkowo dorabiała u brata, który prowadził na rynku sklep warzywny. Dochody te nie były wysokie, nie było jej stać np. na to, aby opłacać wycieczki szkolne wnuka.

W. K. nie wystąpiła o sformalizowanie opieki nad wnukiem. Nie zameldowała wnuka w lokalu przy ul. (...). Od 2002 r. D. K. jest zameldowany w lokalu przy ul. (...) tj. w mieszkaniu swojej matki.

Dowód:

- zeznania świadka M. T. k. k. 121, transkrypcja k. 134 – 136,

- zeznania pozwanego w charakterze strony k. 121 v., transkrypcja k. 137 – 139.

25 sierpnia 2020 r. D. K. stał się pełnoletni. W wieku 17 lat skończył szkołę wieczorową. Po uzyskaniu pełnoletności rozpoczął naukę w szkole zawodowej w zawodzie kucharza i obecnie jest uczniem szkoły drugiego stopnia. Szkoły, które ukończył, nie były płatne.

W 2020 r. D. K. rozpoczął pracę w Firmie Handlowo – Usługowej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce Komandytowej w S.. Pracę w tej firmie wykonywał głównie w okresie wakacji.

W 2021 r. D. K. uzyskał dochód z umowy zlecenia w kwocie 20 679 zł oraz ze stosunku pracy w kwocie 4 647,05 zł

Od czerwca 2022 r. do sierpnia 2022 r. D. K. otrzymywał wynagrodzenie w kwocie po 5 122 zł netto miesięcznie.

W okresie od 1 sierpnia 2022 r. do 25 października 2022 r. uzyskał dochód w kwocie 8 668 zł.

W okresie od 1 sierpnia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. D. K. był zatrudniony na podstawie umowy zlecenia w Firmie Handlowo – Usługowej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce Komandytowej w S. za wynagrodzeniem w kwocie 19,70 zł za godzinę pracy.

Babcia ponosiła koszty utrzymania lokalu, wyżywienia, środków czystości, ubrania, itp.

Z uzyskiwanych dochodów D. K. pokrywał własne wydatki takie jak ubrania, wyżywienie, rozrywki. Przekazywał babci środki w kwotach około 200-300 zł w ramach dokładania się do utrzymania. Nie przekazywał większych kwot na utrzymanie, ponieważ popadł w długi.

Dowód:

- zaświadczenie o wysokości dochodu za 2021 r. k. 20,

- deklaracja o dochodach za 2021 r. k. 21- 22,

- zaświadczenie o dochodach k. 24

- umowa zlecenia k. 15,

- zaświadczenie o dochodach k. 23,

- potwierdzenia wypłaty wynagrodzenia k. 127 – 132,

- zeznania świadka M. T. k. k. 121, transkrypcja k. 134 – 136,
- zeznania pozwanego w charakterze strony k. 121 v. , transkrypcja k. 137 – 139,
- uzupełniające przesłuchanie pozwanego w charakterze strony k. 144, transkrypcja k. 147 – 155.

W lipcu 2022 r. W. K. została przyjęta do szpitala. Po zabiegu operacyjnym została przewieziona na Oddział Anestezjologii i Intensywnej Terapii, gdzie zmarła w dniu 9 września 2022 r.

Niesporne, a nadto dowód:

- dokumentacja medyczna k. 69 – 72, 89 - 92
- zaświadczenie lekarskie k. 73, k. 88,
- odpis skrócony aktu zgonu k. 74.

W ostatnim roku przed śmiercią babci D. K. zaprzestał stale zamieszkiwać w lokalu przy ul. (...). Mieszkał trochę u matki przy ul. (...), trochę u znajomych i dziewczyny. Swoje rzeczy osobiste trzymał zarówno w lokalu wynajmowanym przez babcię jak i u matki oraz u znajomych i dziewczyny.

Do lokalu powrócił w lipcu 2022 r., kiedy babcia została przyjęta do szpitala.

Dowód:

- uzupełniające przesłuchanie pozwanego w charakterze strony k. 144, transkrypcja k. 147 – 155.

Pismem z dnia 10 października 2022 r. D. K. złożył wniosek o uregulowanie stanu prawnego lokalu przy ul. (...) po śmierci najemczyni. We wniosku wskazał, że jego rodzice przez wiele lat opiekowali się babcią, a później i on sam zaczął pomagać babci; mimo, że nie był w lokalu zameldowany, zawsze starał się być przy babci.

Dowód:

- wniosek z dnia 10.10.2022 r. k. 13.

Powód odmówił ustalenia, że D. K. wstąpił w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) po śmierci najemczyni W. K., wskazując, że nie należy on do kręgu osób wymienionych w art. 691 k.c. jako uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu, a także, jak wynika z ustaleń poczynionych w postępowaniu wyjaśniającym, nie zamieszkiwał on w lokalu w chwili śmierci najemczyni.

D. K. wniósł odwołanie od decyzji w przedmiocie odmowy ustalenia wstąpienia w stosunek najmu wskazując między innymi, że „większość swojej młodości” spędził pod opieką babci i spędzał z nią większość czasu, czy to „nocując, pomagając w obowiązkach”, ponieważ jego matka nie mogła zapewnić jemu odpowiedniej opieki. Z babcią mieszkał i dzielił wszystkie dobre i złe chwile. W okresie poprzedzającym leczenie szpitalne babci udało mu się znaleźć praktyki w pobliżu jej miejsca zamieszkania, tak aby spędzać z babcią jak najwięcej czasu.

Odwołanie nie zostało uwzględnione. Poinformowano natomiast pozwanego, że przysługuje mu uprawnienie do ubiegania się o najem zajmowanego bezumownie lokalu.

Pismem z dnia 3 stycznia 2023 r. D. K. ponownie wystąpiło zmianę decyzji, podnosząc, że „wcześniej często zamieszkiwał u babci, ale z momentem, kiedy została zabrana do szpitala w lipcu 2022 r., przebywa w lokalu przez cały czas” i ponosi koszty utrzymania lokalu.

Powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko.

Dowód:

- informacje o osobach zamieszkujących w lokalu k. 16 – 17,
- pismo z dnia 09.12.2022 r. wraz z zpo k. 27 – 28,
- pismo z dnia 19.12.2022 r. k. 29,
- pismo z dnia 29.12.2022 r. k. 30,
- pismo z dnia 03.01.2023 r. k. 31,
- pismo z dnia 25.01.2023 r. k. 32.

D. K. włada lokalem przy ul. (...). Ponośi opłaty za lokal.

Dowód:

- potwierdzenia transakcji k. 57 – 68, k. 95 – 106.

D. K. nie jest osobą ubezwłasnowolnioną. Nie ma statusu osoby bezrobotnej. Nie pobiera świadczeń emerytalno – rentowych. Nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej.

Pozwany w dalszym ciągu się uczy. Pracuje zarobkowo i otrzymuje wynagrodzenie w kwocie około 4 000 – 4 500 zł miesięcznie.

Zobowiązany jest do spłaty zadłużenia w kwocie około 6 000 zł. Regularnie spłaca zadłużenie.

D. K. nie posiada innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać. Obecnie, z uwagi na zadłużenia, nie stać go na wynajem mieszkania. Istniejące zadłużenia będzie spłacać co najmniej przez okres półtora roku.

Dowód:

- informacja SO w Szczecinie k. 47, k. 79,
- informacja PUP k. 45,
- informacja ZUS k. 49,
- informacja (...) k. 83,
- zeznania pozwanego w charakterze strony k. 121 v., transkrypcja k. 137 – 139.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi przepis art. 222 par. 1 k.c., który stanowi, że 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.

Treścią przewidzianego w art. 222 par.1 k.c. roszczenia windykacyjnego jest przyznanie właścicielowi żądania wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą, a zatem legitymacja czynna w sprawie przysługuje właścicielowi rzeczy, a biernie legitymowanym może tylko i wyłącznie osoba władająca cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest zatem stwierdzenie istnienia przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez osobę, przeciwko której skierowane jest żądanie

pozewu oraz braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanej skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów prywatnych złożonych przez obydwie strony, co do prawdziwości i wiarygodności których Sąd nie powziął zastrzeżeń. Nadto Sąd uznał za wiarygodne i przydatne do poczynienia ustaleń faktycznych zeznania świadków T. M., K. W., M. K. i M. T. oraz – w zakresie ustalenia miejsca zamieszkania pozwanego w chwili śmierci najemczyni – również uzupełniające zeznania pozwanego w charakterze strony. Zeznania te okazały się natomiast niewystarczające do poczynienia ustaleń faktycznych zgodnych z twierdzeniami strony pozwanej, co zostanie wskazane w dalszych rozważaniach.

Nie było sporne, że powódce przysługuje uprawnienie do władania lokalem przy ul. (...), na podstawie którego przysługuje jej roszczenie windykacyjne, jak również i to, że pozwany włada przedmiotowym lokalem.

Strona pozwana nie wykazała natomiast, aby przysługiwało jej skuteczne wobec powódki prawo do władania lokalem w postaci umowy najmu.

Zgodnie z art. 691 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 zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych**, oraz **osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą** (§1). **Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci** (§2). W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (§3).

W świetle treści cytowanego przepisu ustalenie, że strona pozwana wstąpiła w stosunek najmu po śmierci najemcy wymaga ustalenia, **czy osoba powołująca się na fakt wstąpienia w stosunek najmu jest „osobą bliską” zmarłego najemcy**, oraz **czy stale z nim mieszkała aż do chwili śmierci**. Przy tym sąd ocenia istnienie przesłanek wymaganych dla wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu **na dzień śmierci poprzedniego najemcy, kiedy to wygasa łączący go z wynajmującym stosunek najmu**, a w stosunek ten może wstąpić osoba bliska. Żadne inne okoliczności zaistniałe już po śmierci poprzedniego najemcy nie mogą ograniczać możliwości ustalenia, czy osoba bliska weszła w stosunek najmu po zmarłym najemcy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, wskazać należy, że w świetle judykatury nie ulega wątpliwości, że pozwany – wnuk najemczyni, nie jest **osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą w rozumieniu omawianego przepisu**. Przepis art. 691 k.p.c. pojęcia tego nie wyjaśnia. Legalnej jego definicji nie zawierają również przepisy kodeksu cywilnego normujące stosunek najmu. Zasada jednolitości systemu prawnego zakłada posługiwanie się w przepisach pojęciami o tej samej treści. Skoro w kodeksie cywilnym ustawodawca nie wyjaśnił, co rozumie przez pojęcie faktycznego pożycia, odpowiedzi w tej kwestii należałoby szukać w innych przepisach prawa, jednakże w obowiązującym stanie prawnym definicji takiej nie ma. Uwzględniając ukształtowane w orzecznictwie pojęcie osoby bliskiej oraz fakt, że ustawodawca, wprowadzając z powrotem art. 691 k.c., zrezygnował z ogólnego określenia „osoba bliska” i wymienił osoby wstępujące w stosunek najmu, pozwala przypuszczać, że jego zamiarem było zwężenie przyjętego w orzecznictwie zakresu tego pojęcia. Rozważania te dają podstawę do wniosku, że przez „faktyczne pożycie z najemcą” w rozumieniu art. 691 k.c. należy rozumieć pozostawanie we wspólnocie domowej, duchowej, gospodarczej i fizycznej, przy czym utrzymywanie współżycia fizycznego nie jest warunkiem koniecznym. **Chodzi przy tym o stosunek pomiędzy dwoma osobami jak w zalegalizowanym związku małżeńskim**, przy czym mogą to być osoby tej samej lub różnej płci. Wykładni art. 691 § 1 k.c. dokonał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 maja 2002 r., (III CZP 26/02, OSNC 2003, nr 2, poz. 20, z glosą J. Pokrzywniaka, M. Praw. 2003, nr 7, s. 328, oraz z omówieniem Z. Strusa, Przegląd orzecznictwa, Palestra 2002, nr 9–10, s. 187), wyjaśniając, że **wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w tym przepisie także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa**. Faktyczne wspólne pożycie, w rozumieniu art. 691 § 1 k.c., oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie (por. uchwała SN z dnia 20 listopada 2009 r., III CZP 99/09, OSNC 2010, nr 5, poz. 74, z glosą M.

Rzewuskiej, *Studia Prawnoustrojowe* 2013, nr 20, s. 183). W uchwale z dnia 28 listopada 2012 r., III CZP 65/12, OSNC 2013, nr 5, poz. 57, z glosami R. C., M. Praw. 2013, nr 15, s. 831, i P. F., PS 2013, nr 11–12, s. 174, oraz z omówieniem M. S., *Przegląd orzecznictwa, (...) Prawnicze* 2013, nr 1, s. 94). Sąd Najwyższy rozwinął ten wątek, stwierdzając, że osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą – w rozumieniu art. 691 § 1 – jest osoba połączona z najemcą więzią uczuciową, fizyczną i gospodarczą.

Zaoferowany przez stronę pozwaną materiał dowodowy nie dał również podstaw do ustalenia, aby pozwany był „inną osobą, wobec której najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych” w rozumieniu art. 691 k.c.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 1 lipca 2003 r., (P 31/02), wskazał między innymi, że zwrot "osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych" - jest (...) niejasny. W szczególności (na pierwszy rzut oka) nie wiadomo, czy chodzi tu o potencjalny czy realny obowiązek alimentacyjny. Jest natomiast jasne, że samo sformułowanie przepisu wyraźnie wskazuje na "kierunek" obowiązku alimentacyjnego: chodzi o relację, w której najemca jest zobowiązany, zaś potencjalny wstępujący - uprawniony. 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 k.r. i o.), ale jako osoby, względem których zmarły realizował (bez znaczenia, czy w drodze orzeczenia sądowego, czy dobrowolnie) swój obowiązek alimentacji m. in. poprzez przyjęcie do wspólnoty mieszkaniowej.*** Jak wskazuje się w doktrynie, pewne kłopoty mogą się wiązać ze zidentyfikowaniem osób, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych. Mamy bowiem do czynienia z jednej strony z szerokim kręgiem osób, wobec których najemca może być obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, a z drugiej z osobami, wobec których najemca rzeczywiście jest zobowiązany do takich świadczeń (dokonuje świadczeń). Należy jednak brać po uwagę, że przepis dotyczy osób pozostających w lokalu po śmierci najemcy, a zgodnie z brzmieniem art. 691 § 2 k.c. osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. ***Do oceny, kto ma prawo w omawianym przypadku wstąpić w stosunek najmu, należy więc przyjmować stan faktyczny w chwili śmierci najemcy.*** Żadna z wymienionych w tym przepisie osób nie może zatem na podstawie omawianego przepisu wstąpić w stosunek najmu przed śmiercią najemcy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że zgodnie z art. 128 k.r.i o. obowiązek dostarczania środków utrzymania, a w miarę potrzeby także środków wychowania (obowiązek alimentacyjny) obciąża krewnych w linii prostej oraz rodzeństwo. Zgodnie z art. 129 § 1 k.r. i o. obowiązek alimentacyjny obciąża zstępnych przed wstępnymi, a wstępnych przed rodzeństwem; jeżeli jest kilku zstępnych lub wstępnych - obciąża bliższych stopniem przed dalszymi. Przepis natomiast art. 132 k.r.i.o. 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. Najemczyni – babcia pozwanego była zatem z mocy cytowanych przepisów zobowiązana – co do zasady - do dostarczania pozwanemu środków utrzymania, a w miarę potrzeby także środków wychowania. Z zeznań świadków T. M., K. S., M. K. i M. T. oraz z zeznań pozwanego w charakterze strony wynika, że najemczyni obowiązek ten faktycznie realizowała, ponieważ ojciec pozwanego zmarł, a jego matka nie była w stanie samodzielnie zapewnić synowi utrzymania. W. K. przyjęła pozwanego do mieszkania w czasie, kiedy był małoletni – miał około 9 – 11 lat i przejęła obowiązek jego utrzymania i wychowania w pełnym zakresie, ponieważ matka pozwanego nie radziła sobie z samodzielnym wychowaniem syna. Nie przekazywała również żadnych środków na jego utrzymanie.

Nie ulega zatem wątpliwości Sądu, że w okresie, kiedy pozwany był małoletni, najemczynie spełniała wobec niego obowiązek alimentacyjny wynikający z cytowanych przepisów. Nie sposób jednakże uznać, aby obowiązek ten ciążył na najemczynie i był przez nią faktycznie realizowany w chwili jej śmierci, a ta data ma istotne znaczenie dla ustalenia, czy pozwany należy do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po W. K.. Co do zasady obowiązek alimentacyjny rodziców wobec małoletnich dzieci **nie jest ograniczony żadnym terminem**, a uzyskanie przez dziecko pełnoletności może stanowić jedynie podstawę uchylenia się od świadczeń alimentacyjnych, ale tylko przy spełnieniu przesłanek z art. 133 § 3 k.r.o. Obowiązek ten nie jest ograniczony przez żaden sztywny termin, a w szczególności – przez termin dojścia przez alimentowanego do pełnoletności. Nie ulega jednak wątpliwości, że obowiązek alimentacyjny rodziców wobec dziecka trwa **do czasu, kiedy dziecko uzyska zdolność samodzielnego utrzymania się**.

D. K. stał się pełnoletni 25 sierpnia 2020 r. W wieku 17 lat skończył szkołę wieczorową, a po uzyskaniu pełnoletności rozpoczął naukę w szkole zawodowej w zawodzie kucharza i obecnie jest uczniem szkoły drugiego stopnia. W 2020 r. D. K. rozpoczął pracę w Firmie Handlowo – Usługowej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce Komandytowej w S.. Okres pracy w tej firmie pokrywał się z okresem wakacji. W 2021 r. uzyskał dochód z umowy zlecenia w kwocie 20 679 zł oraz ze stosunku pracy w kwocie 4 647,05 zł Od czerwca 2022 r. do sierpnia 2022 r. otrzymywał wynagrodzenie w kwocie po 5 122 zł netto miesięcznie, w okresie od 1 września 2022 r. do 25 października 2022 r. uzyskał dochód w kwocie 8 668 zł. W ocenie Sądu wysokość dochodów uzyskiwanych przez pozwanego, począwszy od 2020 r. i w chwili śmierci babci pozwalała na jego samodzielne utrzymanie się, a zatem na babci nie ciążył już obowiązek alimentacyjny. Fakt zaś, że babcia w dalszym ciągu samodzielnie pokrywała koszty utrzymania wnuka takie jak np. wyżywienie, ubranie, środki higieny osobistej i środki czystości, nie może być poczytany za spełnianie prawnego obowiązku w tym zakresie. Pozwany pracował bowiem zarobkowo, a osiągnane dochody pozwalały na samodzielne utrzymanie się, chociażby poprzez partycypowanie w kosztach utrzymania wynajmowanego przez babcię lokalu i kosztach wyżywienia, a także pokryciu kosztów ubrania. Fakt, że pozwany kosztów tych, jak zeznał, nie ponosił w pełnej wysokości i w dalszym ciągu w znacznej mierze pokrywała je babcia, nie może stanowić przesłanki do ustalenia, że pozwany należy do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po najemczynie. Obowiązek alimentacyjny po stronie babci już bowiem nie istniał, a dobrowolne utrzymywanie wnuka, który posiada środki pozwalające na samodzielne utrzymanie się, nie może być poczytane za spełnianie obowiązku alimentacyjnego. Nadto zauważyć należy, że jak wynika z zeznań pozwanego w charakterze strony, dochody babci nie były znaczne, pomimo pobierania świadczenia emerytalnego, pracowała dodatkowo w sklepie. Pozwany po podjęciu pracy zarobkowej przekazywał babci kwoty po około 200-300 zł miesięcznie. Wątpliwe jest zatem, aby dochody babci pozwalały na utrzymanie dwojga dorosłych ludzi.

Pozwany nie udowodnił również, aby w chwili śmierci babci stale zamieszkiwał z nią w lokalu przy ul. (...).

Pojęcie stałego zamieszkiwania z najemcą należy definiować zgodnie z art. 25 k.c., który stanowi, że miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. O wypełnieniu przesłanek tej normy prawnej świadczą dwie okoliczności - zewnętrzna, czyli faktyczne przebywanie, oraz wewnętrzna, czyli zamiar stałego pobytu. Ustalenie zamiaru powinno nastąpić w oparciu o kryteria zobiektywizowane, świadczące o woli, ale też możliwości skoncentrowania swoich spraw w danej miejscowości. Stałe zamieszkiwanie generalnie powiązane jest z tzw. centrum życiowym danej osoby, tj. miejscem gdzie koncentrują się jej sprawy życiowe. Pojęcie miejsca zamieszkania, przyjęte w art. 25 Kodeksu cywilnego, jest więc konstrukcją prawną, na którą składają się dwa elementy: fizyczne przebywanie w danej miejscowości (corpus) i zamiar, wola stałego pobytu (animus). Oba te elementy muszą występować łącznie. Przerwa w przebywaniu spowodowana szczególnymi okolicznościami (...), nie zmienia jednak miejsca zamieszkania w znaczeniu prawnym. Na gruncie przepisu art. 691 k.c. **dane mieszkanie musi zatem stanowić centrum życiowe działalności osoby, która z tego faktu wywodzi skutki prawne w postaci wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, ale również i główny ośrodek jej sprawy życiowych, przy czym, co istotne, stan ten musi trwać do chwili śmierci najemcy**

Na podstawie zeznań świadków zawnioskowanych przez stronę pozwaną oraz na podstawie zeznań D. K. w charakterze strony Sąd ustalił, że niewątpliwie zamieszkiwał on w przedmiotowym lokalu do około połowy 2021 r. i do tego czasu w lokalu tym koncentrowały się jego sprawy życiowe i tym samym lokal ten stanowił główny ośrodek jego spraw życiowych. Sąsiedzi widywali go często, kiedy był jeszcze dzieckiem i chodził do szkoły, o czym świadczą używane przez świadków sformułowania „chłopiec” oraz że „wychodził do szkoły z plecakiem”. W okresie późniejszym, kiedy był już pełnoletni, nie widywali go już regularnie; W. K. jedynie mówiła sąsiadkom, że wnuk bywa u niej i pomaga w sprawach życia codziennego. Pozwany zeznał natomiast, że w ostatnim roku przed śmiercią babci (około połowy 2021 r.), zaprzestał stale zamieszkiwać w lokalu przy ul. (...). Mieszkał trochę u matki przy ul. (...), trochę u znajomych i dziewczyny. Swoje rzeczy osobiste trzymał zarówno w lokalu wynajmowanym przez babcię jak i u matki oraz u znajomych i dziewczyny. U babci jedynie bywał w związku z udzielaniem jej pomocy. Z tego powodu starał się odbywać praktyki zawodowe jak najbliżej ul. (...). Pozwany wprawdzie twierdził w zeznaniach złożonych w charakterze strony, że spośród wszystkich lokali, w których przebywał i trzymał rzeczy osobiste, to w lokalu przy ul. (...) bywał najczęściej, jednakże przeczą temu czynności podejmowane przez pozwanego bezpośrednio po śmierci W. K.. O tym, że pozwany nie traktował wówczas przedmiotowego lokalu jak swojego stałego miejsca zamieszkania świadczy treść pisma z dnia 10 października 2022 r. kierowanego do powódki w przedmiocie uregulowania stanu prawnego lokalu po śmierci W. K.. W piśmie tym pozwany nie powoływał się na fakt wieloletniego, stałego zamieszkiwania w lokalu wraz z najemczynią, pomimo braku meldunku, lecz na fakt sprawowania przez jego rodziców opieki nad babcią oraz świadczenia na rzecz babci pomocy. Przesłuchany w charakterze strony zeznał, że w chwili składania pisma nie wiedział, co powinien napisać, aby jego wniosek został uwzględniony. Podkreślił zatem fakt sprawowania opieki nad babcią oraz fakt, iż lokal był regularnie opłacany i utrzymywany w dobrym stanie. Dopiero w toku procesu, kiedy zasięgnął porady prawnej, powołał się na fakt stałego zamieszkiwania w lokalu. W ocenie Sądu treść pisma pozwanego z dnia 10 października 2022 r. oraz jego uzupełniające zeznania w charakterze strony jednoznacznie wskazują, że w chwili śmierci W. K., pozwany nie zamieszkiwał z nią stale w lokalu przy ul. (...). W lokalu tym jedynie bywał w celu sprawowania opieki nad babcią i udzielaniu jej pomocy w sprawach życia codziennego. Od około 2021 r. jego aktywność życiowa przestała koncentrować się w ww. lokalu. Treść ww. pisma, jako pochodzącego z okresu, kiedy strony nie pozostawały jeszcze w sporze oraz wyjaśnienia pozwanego co do powodów wskazania przywołanych faktów w celu uzyskania prawa do lokalu, są w ocenie Sądu zdecydowanie bardziej wiarygodne niż zeznania świadków – sąsiadów, czy zeznania pozwanego w charakterze strony. W piśmie tym pozwany przytoczył bowiem fakty, tak jak się one wówczas przedstawiały – skoro nie zamieszkiwał już stale z babcią i nie traktował już lokalu jako swojego stałego miejsca zamieszkania, to nie przywoływał tych okoliczności. Fakt zamieszkiwania w lokalu przywołał dopiero w toku sprawy, po zasięgnięciu porady prawnej. Niewątpliwie zatem pozwany zaprzestał stałego zamieszkiwania w lokalu wynajmowanym przez W. K. około połowy 2021 r. – w lokalu tym już nie koncentrowały się wszystkie jego sprawy życiowe. Do lokalu powrócił dopiero w lipcu 2022 r., kiedy babcia została przyjęta do szpitala. W. K., po tym jak w lipcu 2022 r. została przyjęta do szpitala, nie powróciła już do lokalu przy ul. (...). Zmarła w szpitalu. Tym samym nie sposób uznać, aby pozwany stale zamieszkiwał z najemczynią w tym lokalu do chwili jej śmierci. Pozwany powrócił bowiem do lokalu w chwili, kiedy najemca w nim już faktycznie nie przebywał.

W ocenie Sądu fakt zamieszkania przez pozwanego w lokalu i ponoszenia opłat z tym związanych w wysokości ustalonej przez stronę powodową, nie przesądza o nawiązaniu pomiędzy stronami w stosunku najmu w sposób dorozumiany.

Przepis art. 659 par. 1 k.c. stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Do zawarcia umowy najmu per facta concludentia dochodzi zatem jeśli z zachowań obu stron wynika jednoznacznie, że uznają się za związane stosunkiem najmu (osoba zajmująca lokal opłaca czynsz najmu i wykonuje inne zobowiązania ciężące na najemcy, a właściciel pobiera czynsz najmu, udostępnia lokal do korzystania i wykonuje zobowiązania ciężące na wynajmującym). W okresie, kiedy prowadzone było postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie, czy pozwany wstąpił w stosunek najmu po zmarłym najemcy, powódka akceptowała fakt zamieszkiwania pozwanego w lokalu, jednakże okoliczność ta nie przesądza o ponownym nawiązaniu stosunku najmu. Po zakończeniu tego postępowania, pismem z dnia 9 grudnia 2022 r., poinformowano pozwanego, że jego wniosek

o wstąpienie w stosunek najmu lokalu nie może zostać rozpatrzony pozytywnie i wezwano go do wydania lokalu w terminie do dnia 20 stycznia 2023 r. Pismem z dnia 13 lutego 2023 r. powódka złożyła pozew o opróżnienie i wydanie lokalu. Naliczane pozwanemu świadczenie z tytułu zajmowania lokalu nie było czynszem najmu, lecz odszkodowaniem za bezumowne zajmowanie lokalu. Obowiązek zaś spełniania świadczenia z tego tytułu wynika z przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Zgodnie z jego treścią osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

Brak również podstaw do przyjęcia, że doszło do milczącego przedłużenia umowy najmu w trybie przepisu art. 674 k.c. Przepis art. 674 k.c. stanowi, że jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Reguła interpretacyjna z art. 674 k.c. może znaleźć zastosowanie tylko wówczas, gdy istnieją wątpliwości co do woli stron odnośnie do rozwiązania umowy najmu. Jeżeli z zachowania wynajmującego lub najemcy wynika jasno, że mimo dalszego używania rzeczy najętej przez najemcę nie zmierzają one do przedłużenia umowy najmu, art. 674 k.c. nie znajduje zastosowania. Przedłużenie umowy najmu na podstawie przywołanego przepisu wymaga równoczesnego spełnienia dwóch przesłanek: 1) najemca używa nadal rzeczy najętej po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu; 2) wynajmujący wie i zgadza się – choćby w sposób dorozumiany – na dalsze używanie rzeczy przez najemcę. Spełnienie przesłanek z art. 674 k.c. prowadzi do takiego skutku, jak gdyby strony złożyły oświadczenie w sprawie przedłużenia dotychczasowej umowy na czas nieoznaczony, na dotychczasowych warunkach. Dla wykluczenia stosowania normy interpretacyjnej z art. 674 KC wystarczy oświadczenie byłego wynajmującego, że sprzeciwia się kontynuowaniu najmu albo żąda zwrotu jego przedmiotu, przy czym brak wykorzystania drogi sądowej dla wyzucia najemcy z zajmowania pomieszczeń nie świadczy o tym, że w sposób dorozumiany zawarto kolejną umowę najmu (por. wyrok WSA w Łodzi z 24.9.2008 r., I SA/Łd 482/08, L. oraz wyrok SN z 14.3.2003 r., V CKN 1754/00, L.). Zgodnie z art. 675 par. 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Powódka żądała opróżnienia i wydania lokalu w piśmie z dnia 9 grudnia 2022 r., a niewykonanie przez pozwanego tego obowiązku nie może skutkować uznaniem, że doszło do milczącego przedłużenia umowy najmu. Nadto podkreślić należy, iż z chwilą śmierci najemczyni stosunek najmu lokalu wygasł.

Z powyższych względów Sąd w punkcie I wyroku uwzględnił powództwo i nakazał pozwanemu, aby opróżnił i wydał powódce lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy. Sąd, stosownie do treści art. 320 k.p.c., wyznaczył pozwanemu termin dwóch lat od dnia uprawomocnienia się wyroku do spełnienia tego świadczenia.

Przepis art. 320 k.p.c. stanowi, że w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia.

Cytowany przepis pozwala sądowi w szczególnie uzasadnionych wypadkach na odroczenie wykonania wymagalnego roszczenia przez – jeżeli ma charakter pieniężny – rozłożenie go na raty, albo – jeżeli obejmuje wydanie nieruchomości lub opróżnienie pomieszczenia – przez wyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia tego świadczenia. Hipoteza tego przepisu nie określa, a tym bardziej nie ogranicza podmiotowego zakresu jego oddziaływania, należy zatem uznać, że powinien być stosowany z uwzględnieniem zarówno interesu pozwanego, który jest eksponowany częściej, jak i interesu powoda co oznacza, że rozważając zastosowanie art. 320, sąd musi brać pod uwagę interesy obu stron, a także skutki, jakie orzeczenie spowoduje w ich sferze prawnej i życiowej. Z treści art. 320 k.p.c. wynika, że jego zastosowanie jest możliwe „w szczególnie uzasadnionych wypadkach”. Nie chodzi tutaj o wypadki wyjątkowe, a więc szczególnie rzadkie, niecodzienne lub nadzwyczajne, lecz chodzi o wypadki szczególnie uzasadnione, czyli takie, które bardzo, ponadprzeciętnie lub w sposób nadzwyczajny uzasadniają albo nawet nakazują zmodyfikowanie skutków wymagalności dochodzonego roszczenia. Ocena tych wypadków należy do sądu. Okoliczności pozwalające na zakwalifikowanie określonego wypadku jako szczególnie uzasadnionego mogą wynikać głównie ze stanu majątkowego stron, ich sytuacji rodzinnej lub zdrowotnej oraz z doraźnych – stwierdzonych

przez sąd – trudności ze spełnieniem świadczenia w terminie wynikającym z treści roszczenia. Chodzi zwłaszcza o wypadki, w których spełnienie zasądanego świadczenia byłoby dla pozwanego niemożliwe do wykonania albo bardzo utrudnione lub narażałoby jego bądź jego bliskich na niepowetowane szkody. Trudności w spełnieniu świadczenia mogą być subiektywne, wynikające z indywidualnych cech i zachowań stron, a także obiektywne, spowodowane np. zjawiskami przyrodniczymi, sytuacją gospodarczą lub innymi czynnikami samoistnymi, niezależnymi od stron. Należy jednak wykluczyć trudności spowodowane przez dłużnika i przez niego „zawinione”, szczególnie w celu odwołania się do spełnienia świadczenia. W judykaturze podkreślono, że chodzi tu przede wszystkim o wypadki, w których natychmiastowe wykonanie wyroku (oczywiście po jego uprawomocnieniu się) kolidowałoby z zasadami współżycia społecznego (por. wyrok SN z dnia 17 września 1969 r., III CRN 310/69, OSNCP 1970, nr 6, poz. 115 z glosą Z. Radwańskiego, OSPiKA 1970, z. 9, poz. 192 oraz z omówieniem A. Szpunara i W. Wanatowskiej, Przegląd orzecznictwa, NP 1971, nr 6, s. 895, W. Siedleckiego, Przegląd orzecznictwa, PiP 1971, z. 2, s. 344, a także E. Wengierka i J. Sobkowskiego, Przegląd orzecznictwa, NP 1971, nr 5, s. 750).

W ocenie Sądu w okolicznościach faktycznych sprawy zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, uzasadniający odroczenie spełnienia wymagalnego świadczenia poprzez wyznaczenie odpowiedniego – dwóch lat od uprawomocnienia się wyroku – terminu do opróżnienia i wydania lokalu.

Przedmiotem sporu jest lokal mieszkalny, w którym pozwany, po śmierci najemcy ponownie zaczął stale zamieszkiwać. W lokalu tym zamieszkał jako 9 – 11 letnie dziecko i było to wówczas jego jedyne miejsce zamieszkania. Ojciec pozwanego zmarł, a matka z tego powodu, że popadła w alkoholizm i uprawiała hazard, nie była w stanie samodzielnie sprawować opieki na synem. Z tego powodu pozwany zamieszkał z babcią, która faktycznie przejęła nad nim opiekę w pełnym zakresie. Obecnie pozwany ma 21 lat, jakkolwiek po osiągnięciu pełnoletności i skończeniu szkoły zawodowej pierwszego stopnia, podjął pracę zarobkową, to w dalszym ciągu uczy się w szkole drugiego stopnia. Wprawdzie uzyskiwane w latach 2020 – 2022 dochody pozwanego, które z uwagi na jego wiek nie podlegały pełnym obciążeniom publicznoprawnym, pozwalały na samodzielne utrzymanie się, niemniej jednak pozwany środki te przeznaczał na rozrywkę. Kiedy osiągnęte dochody przestały na ten cel wystarczać, zaciągał pożyczki. Aktualnie pozostała do spłaty kwota około 6 000 zł. Pozwany jest w stanie spłacić tę kwotę w okresie około 1,5 roku. Po spłacie zadłużenia będzie w stanie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na własny rachunek. Zadłużenie powstałe za skutek zaciągania pożyczek na cele rozrywkowe, nie może stanowić okoliczności, która usprawiedliwiłaby wstrzymanie wykonania świadczenia wydania nieruchomości. Wskazać jednakże należy na szczególną sytuację życiową pozwanego. Był wychowywany przez babcię i przez nią utrzymywany. Z powodu niskich dochodów babci, prowadzili bardzo skromny tryb życia, np. pozwany nie jeździł na wycieczki szkolne i czuł się z tego powodu gorszy od rówieśników. Jak zeznał, wstydził się swojej sytuacji rodzinnej i materialnej, z tego powodu nie zapraszał do mieszkania babci kolegów, a naukę utrudniały mu wspomnienia sytuacji, jakie przeżył mieszkając jeszcze z matką, których świadkiem, jako dziecko, być nie powinien. W pewnym zakresie takie przeżycia mogą stanowić usprawiedliwienie dla czasowego wydatkowania wszystkich dochodów na rozrywkę i zaciąganie na tego rodzaju wydatki pożyczek. Wydaje się, iż w ten sposób pozwany rekompensował sobie braki, jakie z powodu złej sytuacji rodzinnej i materialnej odczuwał w czasach małoletności. Zauważyć jednakże należy, że pozwany spłaca zadłużenie, nie zaciąga nowych zobowiązań. W ocenie Sądu zasługuje zatem na to, aby w okresie, kiedy jeszcze się uczy, pracuje zarobkowo i spłaca zadłużenia, miał zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w lokalu, którego czynsz najmu jest niższy od rynkowego. Postawa pozwanego jednoznacznie wskazuje, że zasługuje on na to, aby mógł w spokoju poukładać swoje sprawy życiowe i przygotować się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku bez dodatkowego obciążenia w postaci zadłużenia. W ocenie Sądu okres dwóch lat od uprawomocnienia się wyroku będzie wystarczający do tego, aby pozwany przygotował się do opuszczenia lokalu. W tym czasie powinien spłacić zadłużenie i poczynić oszczędności na poczet np. najmu lokalu na wolnym rynku. Strona powodowa nie podniosła ani nie udowodniła istnienia żadnych faktów, które wskazywałyby, że zajmowanie przez pozwanego lokalu jeszcze przez okres dwóch lat od dnia uprawomocnienia się wyroku będzie naruszało jej interesy. Pozwany ponosi koszty utrzymania lokalu przy ul. (...). Nie wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. , poz. 725) 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. Zgodnie z ust. 4 tego przepisu 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 2023 r. poz. 100, 173 i 240) 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.

Pozwany nie należy do żadnej z kategorii osób, o której mowa w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), wobec czego Sąd w punkcie II wyroku ustalił, że nie przysługuje jemu uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

W punkcie III wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu zgodnie z wynikającymi z art. 98 par. 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania i zasadą zwrotu kosztów celowych. Pozwany, który przegrał sprawę, zobowiązany jest zwrócić powódce, zgodnie z art. 98 par. 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., następując koszty: opłatę od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w osobie rady prawnego w kwocie 240 zł (par. 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz opłatę skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł. Sąd przyznał powódce od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, zgodnie z art. 98 par. 1¹ k.p.c.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Sędzia Małgorzata Janik-Białek