

Sygn. akt III C 682/23

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2024 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Justyna Pikulik
Protokolant:	Justyna Zarzecka

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2024 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko J. K. (1)

### **o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego**

I. nakazuje pozwanemu J. K. (1), aby opróżnił lokal mieszkalny nr (...), położony w S. przy ul. (...) i wydał go powódce Gminie M. S. w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustala, że pozwanemu J. K. (1) przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie pkt I wyroku w stosunku do pozwanego J. K. (1) do czasu złożenia temu pozwanemu przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. odstępuje od obciążania pozwanego J. K. (1) kosztami procesu.

Sygn. akt III C 682/23

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika pozwem z dnia 24 lipca 2023 roku wniosła o nakazanie pozwanemu J. K. (1), aby opróżnił lokal mieszkalny nr (...), położony w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od rzeczy i osób i wydał go powódce. Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka jest właścicielką lokalu położonego w S. przy ul. (...). Pozwany J. K. (1) bez tytułu prawnego zajmuje ww. lokal mieszkalny. Najemcą przedmiotowego lokalu była A. D., która zmarła w 16 grudnia 2019 roku. Pozwany jest natomiast krewnym zmarłej i nie należy do kręgu osób, które mogą wystąpić w stosunek najmu po śmierci najemy lokalu. Dodatkowo w przedmiotowym lokalu dokonano pracę stanowiącą samowolę budowlaną. Pozwany otrzymał także negatywną odpowiedź na jego wniosek o zawarcie z powódką umowy najmu na przedmiotowy lokal. Powódka bowiem wskazała, że zgodnie z jej ustaleniami pozwany nie zamieszkiwał

wspólnie ze zmarłą A. D., a jedynie był zameldowany w lokalu. W celu pozasądowego rozwiązania sporu powódka w dniu 7 października 2020 roku i 7 czerwca 2023 roku wezwała pozwanego J. K. (1) do opróżnienia i wydania lokalu. Pomimo wezwania pozwany do dnia dzisiejszego zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew pozwany J. K. (1) reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, powiększonych o opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 złotych.

Pozwany jednocześnie z ostrożności procesowej – w przypadku uwzględnienia żądania powódki – wniósł o orzeczeniu o jego uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wskazując jako lokal socjalny, lokal położony w S. przy ul. (...).

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany zaprzeczył, jakoby nie zamieszkiwał wraz z A. D. w przedmiotowym lokalu przed datą jej śmierci. Wskazał, że zamieszkiwał z najemczynią od drugiej połowy 2014 r., pomagając jej w bieżących sprawach życia codziennego w zamian za możliwość wspólnego zamieszkiwania i nieprzerwanie do tej pory w tym lokalu zamieszkuje.

Od ww. wskazanego 2014 r. pozwany we wszystkich swoich dokumentach wskazuje adres S. ul. (...) jako swój adres. Pozwany wskazał, że dbał o lokal i zajmował się A. D., a jako osoba zapracowana nie miał czasu na kontakty z sąsiadami, stąd pewnie nie będą oni w stanie potwierdzić faktu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Pozwany wskazał, że występował do (...) o wyrażenie zgody na zawarcie umowy najmu położonego w S. przy ul. (...), jednakże bezskutecznie.

#### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 3 listopada 1960 roku A. D. zawarła z poprzednikiem prawnym powódki umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), składającego się z pokoju o powierzchni 23,62 m<sup>2</sup> i kuchni o powierzchni 8,32 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni 31,94 m<sup>2</sup>.

Od drugiej połowy 2014 r. w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...) wraz z najemczynią A. D. zamieszkał pozwany J. K. (1), pomagając jej w bieżących sprawach życia codziennego i opiekując się nią oraz mieszkaniem w zamian za możliwość wspólnego zamieszkiwania. Od połowy 2014 r. pozwany zamieszkuje w ww. lokalu nieprzerwanie do chwili obecnej.

#### ***Dowód:***

- zeznania świadka T. K. – k. 85.
- zeznania świadka M. H. – k. 86.
- zeznania świadka A. S. – k. 86.
- przesłuchanie pozwanego J. K. (1) – k. 107.

Wnioskiem z dnia 21 grudnia 2015 roku A. D. wniosła o wydanie potwierdzenia prawa najmu do lokalu ww. mieszkalnego. We wniosku najemczynie wskazała, że w przedmiotowym lokalu zamieszkuje wraz z pozwanym J. K. (1). Pismem z dnia 13 października 2015 roku powódka potwierdziła powyższy fakt.

Ww. lokal wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy M. S..

#### ***Dowód:***

- umowa najmu lokalu mieszkalnego – k. 6-7.
- potwierdzenie posiadania prawa najmu – k. 8, 34

- wniosek o wydanie potwierdzenia prawa najmu – k. 43.

W dniu 16 grudnia 2019 roku zmarła A. D.. Zmarła była osobą rozwiedzioną i bezdzietną.

Pozwany J. K. (1) w dniu 4 sierpnia 2015 roku został zameldowany na pobyt stały pod ww. adresem. Pozwany dysponował pełnomocnictwem udzielonym przez A. D. do działania w jej imieniu w sprawach dotyczących m.in. jej mieszkania.

**Dowód:**

-odpis skrócony aktu zgonu – k. 9.

-zaświadczenie o zameldowaniu – k. 40, 45

-pełnomocnictwo – k. 41-42

Pismem z dnia 14 marca 2023 roku pozwany J. K. (1) wniósł do powódki wniosek o regulację stanu prawnego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

W dniu 31 marca 2023 roku sporządzono protokołu z stanu technicznego ww. lokalu mieszkalnego w którym stwierdzono, że powierzchnia lokalu wynosi 31,94 m<sup>2</sup>, lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki. W lokalu stwierdzono samowolę budowlaną – w kuchni wydzielono dodatkowe pomieszczenie i stworzono w nim łazienkę. Zgodnie z pismem z dnia 24 listopada 1993 roku już wówczas stwierdzono, że część kuchni została zaadaptowana na łazienkę bez zgody administratora i brak było wówczas dokumentacji technicznej dotyczącej wymienionej adaptacji.

Szacunkowa cena dokonania legalizacji ww. adaptacji lokalu określona została na kwotę netto 7000 złotych.

Pozwany w piśmie z dnia 7 października 2020 roku poinformowany został przez powódkę Gminę M. S., że nie spełnia warunków do zawarcia z nim umowy najmu przedmiotowego lokalu. J. K. (2) wezwany został również przez powódkę do opóźnienia lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy. Pozwany dodatkowo poinformowany został, iż w lokalu należy dokonać legalizacji dokonanych wcześniej prac budowlanych polegających na wydzieleniu łazienki z kuchni, ewentualnie w przypadku braku możliwości takiej legalizacji prac – należy przywrócić stan zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**Dowód:**

- wniosek o regulację stanu prawnego – k. 10.

- protokół stanu technicznego lokalu mieszkalnego – k. 11.

- pismo z dnia 7 października 2020 roku – k. 12.

- pismo z dnia 28 grudnia 2020 roku – k. 13.

- pismo z dnia 7 czerwca 2023 roku – k. 14.

- pismo z dnia 24 listopada 1993 roku – k. 39.

- wycena prac – k. 81.

- protokół – k. 82.

W dniu 9 grudnia 2017 roku w ww. mieszkaniu odbyła się próba szczelności instalacji gazowej i jako inwestor wskazany został pozwany. Do pozwanego na ww. adres również przychodziły inne pisma (m.in. z ZUS czy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego).

***Dowód:***

-protokół – k. 47.

Pozwany J. K. (1) posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. J. K. (1) aktualnie otrzymuje rentę w wysokości 794,09 złotych brutto (722,62 złotych netto). J. K. (1) w dniu 27 grudnia 2016 roku zawarł umowę o pracę i jako adres do doręczeń wskazał S. ul. (...). Pozwany z umowy o pracę uzyskuje dochód netto w wysokości ok. 2.600 złotych. Pozwany nie jest osobą ubezwłasnowolnioną. Pozwanemu nie przysługuje żaden tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

***Dowód:***

- notatka – k. 25.

- pismo z powiatowego zespołu do sp. orzekania – k. 27.

- pismo z ZUS – k. 29.

- umowa o pracę – k. 46 i 50.

- pismo z ZUS – k. 48-49 i 53-54, 100.

- pismo (...) k. 51.

- zeznania świadka T. K. – k. 85.

- zeznania świadka M. H. – k. 86.

- zeznania świadka A. S. – k. 86.

- zaświadczenie – k. 101.

- orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – k. 105.

- przesłuchanie pozwanego J. K. (1) – k. 107.

***Sąd Rejonowy zważył, co następuje:***

Powództwo o opróżnienie i wydanie lokalu okazało się zasadne.

W przedmiotowej sprawie powódka Gmina M. S. domagała się nakazania pozwanemu J. K. (1) opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) i wydania go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Określone przez stronę powodową żądanie pozwu przytoczone na jego uzasadnienie okoliczności faktyczne wskazują, że 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, że 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 pozwanego, a także braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanego skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Na gruncie powołanego wyżej art. 222 § 1 k.c., dla uznania skuteczności roszczenia wydobywczego powódki koniecznym było ustalenie w pierwszej kolejności, że przysługuje jej prawo własności lokalu, po drugie stwierdzenie, że lokal ten pozostaje w faktycznym władaniu pozwanego i po trzecie wreszcie, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą.

W toku niniejszego procesu nie było kwestionowane zamieszkiwanie przez pozwanego w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego. Pozwany jednakże podnosił, że w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał również przed śmiercią najemczyni A. D., a nadto- niestety bezskutecznie, starał się zawrzeć z powódką umowę najmu ww. lokalu.

W tej sprawie Sąd ustalił, że pozwany J. K. (3) zamieszkuje lokal należący do powódki bez tytułu prawnego, albowiem między nim, a powódką nie została nigdy zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu. Pozwany J. K. (1) bezsprzecznie od drugiej połowy 2014 r. zamieszkiwał w lokalu za wiedzą i zgodą najemczyni A. D., także po jej śmierci. Można więc uznać, że najemczyni w ramach umowy użyczenia udostępniła pozwanemu lokal (a ściślej mówiąc jeden z pokoi do użytkowania), a pozwany w zamian za to oddawał część swoich środków na poczet opłat za lokal. O użyczeniu lokalu (pokoju) pozwanemu Gmina M. S. nie została wprawdzie poinformowana, niemniej w takim przypadku należało uznać, że osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia, zawartej z najemcą lokalu bez zgody wynajmującego wymaganej w art. 688<sup>2</sup> k.c., jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tak: uchwała SN z 15 listopada 2018 r., sygn. III CZP 49/18). Mimo jednak posiadania statusu lokatora, pozwany nie zawarł żadnej umowy najmu lokalu z powódką, jak również nie wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c.

W niniejszej sprawie powódka Gmina M. S. kwestionowała prawo pozwanego J. K. (3) do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy – A. D.. Podkreślenia wymaga, że pozwany również nie zainicjował postępowania o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu, którego wydania domaga się powódka w przedmiotowym procesie.

Zgodnie z treścią 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. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Natomiast art. 691 § 2 i 3 stanowią, że osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Na jej podstawie dochodzi ex lege do przekształcenia podmiotowego w stosunku najmu w ten sposób, że zmienia się osoba najemcy, natomiast treść stosunku prawnego nie ulega zmianie. W braku osób spełniających kryteria wstąpienia w stosunek najmu najem lokalu mieszkalnego ex lege wygasa.

Zaliczenie w art. 691 § 1 k.c. osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, do kręgu uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w razie śmierci najemcy, stanowi kontynuację realizowanej także poprzednio ochrony interesów mieszkaniowych osób tworzących związki nieformalne. Nie znalazły uznania w orzecznictwie SN sugestie, że w rozumieniu art. 691 § 1 k.c. również inna niż konkubent osoba może być uważana za pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą, np. osoba spokrewniona z najemcą (wnuk, rodzeństwo, rodzice), dziecko w rodzinie zastępczej, jeżeli utrzymywała się między tą osobą a najemcą wspólnota domowa, duchowa i gospodarcza (zob. H. Ciepla, w: Gudowski, Komentarz KC, t. IV, 2017, s. 953–954; F. Hartwich, Prawo wstąpienia partnera, s. 18–19; G. Kozieł, w: Kidyba, Komentarz KC, t. III, cz. 2, 2014, s. 599; M. Kaliński, w: A. Brzozowski, J. Jastrzębski, M. Kaliński, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, Zobowiązania, s. 170, Nb 233). W uchw. SN z 21.5.2002 r. (III CZP 26/02, OSNC 2003, Nr 2, poz. 20, z glosą J. Pokrzywniaka, MoP 2003, Nr 7, s. 205), a także w wyr. TK z 1.7.2003 r. (P 31/02, OTK-A 2003, Nr 6, poz. 58) odrzucono wykładnię, że za osobę pozostającą we

wspólnym pożyciu z najemcą można uważać wnuka najemcy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa (zob. też wyr. SO w Koszalinie z 30.1.2018 r., VII Ca 839/17, L.).

W uchwale SN z 20.11.2009 r. (III CZP 99/09, OSNC 2010, Nr 5, poz. 74) dotyczącej sytuacji brata zmarłej najemczynie lokalu wykluczono możliwość przyjęcia, że więź duchowa i gospodarcza, jaka istniała między tymi osobami, odpowiada pojęciu "faktycznego wspólnego pożycia", oznacza ono bowiem, jak stwierdził SN, więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. Należy zauważyć, że próby szerokiej interpretacji pojęcia "wspólne pożycie" zmierzają przede wszystkim do złagodzenia konsekwencji omawianego wyżej "kryterium alimentacyjnego" w znaczeniu przyjmowanym w orzecznictwie.

Konsekwencją natomiast braku osób wymienionych w § 1 art. 691 k.c., stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Pozwany J. K. (1) w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po zmarłej najemczynie A. D. nie mógł wstąpić albowiem nie spełnia on przesłanek wskazanych w art. 691 § 1 k.c., tj. nie jest wymienionym w ww. przepisie krewnym zmarłej najemczynie, osobą, wobec której najemczynie była obowiązana do świadczeń alimentacyjnych, oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemczynią. Zatem bez znaczenia pozostaje druga przesłanka wskazana ww. artykule tj. stałe zamieszkiwanie danej osoby w tym lokalu z najemcą do chwili jego śmierci.

W niniejszej sprawie chociaż pozwany zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od 2014 roku, natomiast od 2015 roku pozostawał w nim zameldowany, to jednak powyższe nie zmienia faktu, że nie znajduje się w kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w razie śmierci najemcy.

Zatem pozwany nie mógł wstąpić ex lege do przedmiotowej umowy najmu. Dlatego też miasto jako prawowity właściciel lokal miał prawo wystąpić z żądaniem, aby pozwany J. K. (1) lokal ten opuścił.

W związku z powyższym, nie było w sprawie żadnych wątpliwości, że pozwanemu nie przysługuje żadne skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Powódka mogła się zatem skutecznie domagać od pozwanego opróżnienia lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) i wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Przechodząc do oceny roszczenia powódki o opróżnienie przez pozwanego ww. należy wskazać, że żądanie eksmisji znajduje oparcie w art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., z których wynika, że po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany zwrócić rzecz. Jak Sąd wskazał we wcześniejszym wywodzie, pozwany nie posiada skutecznego względem powoda tytułu prawnego do władania spornym lokalem, gdyż nie ma zawartej umowy najmu, nie legitymuje się żadnym innym tytułem prawnym do władania powyższym lokalem. W konsekwencji należało uznać, że powódka mogła co do zasady domagać się od pozwanego, aby ten opróżnił, opuścił i wydał zajmowany lokal. Podstawą prawną żądania powódki był, jak już zostało to wyżej wskazane, art. 222 § 1 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uwzględnił kierowane wobec pozwanego powództwo o wydanie, o czym orzekł w punkcie I wyroku, tj. nakazał pozwanemu J. K. (1), aby opróżnili ww. lokal mieszkalny w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Natomiast Sąd Rejonowy uznał, że choć twierdzenia powódki o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie nie budziły uzasadnionych wątpliwości, to ocena prawna tych twierdzeń i wynikającego z nich stanu faktycznego prowadziła do odmiennego ustalenia w zakresie prawa do lokalu socjalnego.

W ocenie bowiem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, pozwanemu J. K. (1) wbrew twierdzeniom powódki w tym zakresie, przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż 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. z 2023 r. poz. 725) 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 przesadzające 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). Będą to w szczególności osoby, względem których lokator ten ma obowiązki alimentacyjne, np. jego dzieci.

Oprócz tego, w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 4 grudnia 2013 r. wydanym w sprawie o sygn. III Ca 724/13, wskazano, iż lokatorem w rozumieniu powyższej ustawy jest zarówno najemca, podnajemca jak i członek spółdzielni używający lokalu na podstawie przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (zarówno w postaci prawa lokatorskiego, jak i własnościowego) osoba mająca służebność mieszkania, używająca lokalu mieszkalnego na podstawie użytkowania lub nieodpłatnego użyczenia, osoba korzystająca z lokalu jako dożywotnik, sublokator najemcy i każdy inny jego domownik, a zatem jego konkubina małoletnie i pełnoletnie dzieci oraz dalsi jego krewni i powinowaci.

Nie powinno zatem ulegać wątpliwości, że pozwany jest lokatorem spornej nieruchomości. W związku z tym Sąd, miał obowiązek orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia.

Podkreślić przy tym należy, iż zgodnie z orzecznictwem, lokatorem w rozumieniu powyższej ustawy, nie może być uznana osoba, która bezprawnie i samowolnie, bez tytułu prawnego zajęła sporny lokal (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2017 r., sygn. III CZP 64/16, LEX nr 2312217; wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 10 lipca 2013 r., sygn. I Ca 242/13, LEX nr 1716729). Pozwany spornego lokalu nie zajął samowolnie, albowiem zamieszkał w nim w 2014 r. za wiedzą i aprobatą najemczyni A. D..

Nawet gdyby pozwany J. K. (1) zajął lokal samowolnie, to z uwagi na treść art. 17 ust. 1 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), Sąd może orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby, która dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Z uwagi na sytuację osobistą i materialną pozwanego J. K. (1), przyznanie pozwanemu lokalu socjalnego jawi się jako usprawiedliwione w świetle zasad współżycia społecznego.

Z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie wynika, że pozwany J. K. (1) posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. J. K. (1) aktualnie otrzymuje rentę w wysokości 794,09 złotych brutto (722,62 złotych netto). J. K. (1) w dniu 27 grudnia 2016 roku zawarł umowę o pracę i jako adres do doręczeń wskazał S. ul. (...). Pozwany z umowy o pracę uzyskuje dochód netto w wysokości ok. 2.600 złotych. Pozwany nie jest osobą ubezwłasnowolnioną. Pozwanemu nie przysługuje żaden tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w art. 14 ust 4 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), 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 zamieszkalej,

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.

Wobec tego, że J. K. (1) jest osobą schorowaną, posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, wymaga okresowej częściowej opieki i pomocy innych osób, dodatkowo otrzymuje niską rentę socjalną, spełnia on zdaniem Sądu kryteria uprawniające go do zawarcia z nim umowy najmu lokalu socjalnego.

Podkreślić należy, że na chwilę obecną pozwany nie może zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Jednocześnie Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że sytuacja osobista i majątkowa pozwanego pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Nadto zważyć należało, że kwota potencjalnego czynszu najmu może być trudna do osiągnięcia przez pozwanego, zważywszy na jego sytuację materialną. Wynajęcie mieszkania na wolnym rynku jawi się w sytuacji pozwanego jako niemożliwe do zrealizowania.

W ocenie Sądu, zważywszy na fakt, że będący przedmiotem postępowania lokal mieszkalny spełnia kryteria dla lokalu socjalnego, pozwany w nim zamieszkuje, dba o niego i go opłaca, zaś w odpowiedzi na pozew wniósł o zawarcie z nim umowy najmu ww. lokalu jako lokalu socjalnego, a nawet deklarował przedstawić powódce dokumentów legalizujących wykonane w przedmiotowym lokalu prace adaptacyjne, zasadnym i pożądanym byłoby zawarcie przez powódkę z pozwanym umowy najmu lokalu socjalnego na lokal zajmowany dotychczas przez pozwanego, tj. lokal położony w S. przy ul. (...).

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, co wynika z art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dlatego też sąd orzekł tak jak w pkt III wyroku.

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 pozwanego J. K. (1), który to dowód, jako korespondujący z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, został przez Sąd uznany za wiarygodny.



Świadkowie T. K., A. S. i M. H. zeznawały na okoliczność zamieszkiwania przez pozwanego w przedmiotowym mieszkaniu. Zeznania świadków korespondowały z innymi zgromadzonymi w sprawie dowodami, zatem zostały uznane za wiarygodne.

Sąd postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 27 lutego 2024 r. pominął dowód z przesłuchania świadka M. M., albowiem pozwany mimo zobowiązania nie wskazał prawidłowego adresu zamieszkania świadka, a zatem dowód ten był niemożliwy do przeprowadzenia.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto o treść art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Powołany przepis urzeczywistnia zasadę słuszności i stanowi wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu, przewidzianej w przepisie art. 98 k.p.c. pozostawiając sądowi pewną swobodę w przyznawaniu zwrotu kosztów procesu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1976 r., sygn. IV PZ 61/76) Art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje jednak pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, dlatego też ich kwalifikacja należy do sądu, po rozważeniu całokształtu okoliczności konkretnej sprawy. Do kręgu okoliczności branych przez sąd po uwagę należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.

Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie zachodziły szczególne okoliczności uzasadniające nieobciążanie pozwanego kosztami postępowania. Sąd zważył, iż trudna sytuacja pozwanego, zarówno materialna jak i osobista czy też zdrowotna, w szczególności niskie dochody, niemożność zaspokojenia potrzeb lokalowych poza spornym lokalem, wskazujące, że jego sytuacja materialna jest zła. Powyższe okoliczności nie pozwalają pozwanemu na pokrycie kosztów niniejszego procesu. Nawet w sytuacji ich zasądzenia, ich egzekucja okazałaby się prawdopodobnie bezskuteczna. Powyższe, w ocenie Sądu uzasadniało zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. i odstąpienie od obciążania pozwanych kosztami procesu, o czym orzeczono w punkcie 4 wyroku.