

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 29 lutego 2024 r.

I. Stanowiska stron

1. Powód M. (...) wniósł o nakazanie pozwanym M. O. (1) i E. B. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) nr (...) w W.. Powód wskazał, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego wobec wygaśnięcia umowy najmu lokalu w dniu 31 grudnia 2019 r. Powód wskazał, że pomimo prób ponownego zawarcia umowy najmu lokalu, pozwani nie uzyskali zgody na jej kontynuowanie, a pomimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu, nie spełnili tego świadczenia.
2. Pozwany M. O. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Pozwany wskazał na swoją złą sytuację materialną, która uniemożliwia mu wynajęcia mieszkania na wolnym rynku z uwagi na konieczność spłaty kredytów wziętych we wcześniejszym czasie na leczenie chorej mamy.
3. Powód cofnął powództwo w stosunku do pozwanego E. B.. Postanowieniem z dnia 12 grudnia 2023 r. sąd umorzył postępowanie w stosunku do pozwanego E. B. (postanowienie, k. 106)

II. Fakty istotne dla rozstrzygnięcia

4. Umową najmu socjalnego lokalu mieszkalnego z 3 grudnia 2015 r. lokal przy ul. (...) nr (...) w W. został wynajęty W. D. oraz E. B.. W lokalu tym zamieszkiwała W. D. oraz E. B.. **Umowa została zwarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2019 r. (§ 8 ust. 1 umowy, k. 7).** W. D. zmarła 5 kwietnia 2018 r. Według oświadczenia z dnia 8 maja 2019 r. złożonego już po śmierci W. D. przez E. B. w lokalu zamieszkiwał syn zmarłej – M. O. (1).

umowa najmu, k. 6-7; odpis aktu zgonu; k. 9, oświadczenie, k. 8

5. Po 31 grudnia 2019 r. pozwany M. O. (1) nie zawarł z powodem kolejnej umowy najmu lokalu. W dniu zamknięcia rozprawy pozwany M. O. (1) zajmował lokal przy ul. (...) nr (...) w W. bezumownie. E. B. występował o zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu w 2022 r. – Zarząd D. Ś. odmówił zakwalifikowania E. B. do udzielenia mu pomocy mieszkaniowej w formie wynajęcia lokalu po upływie okresu na jaki zawarta była umowa najmu. M. O. (1) zajmuje lokal przy ul. (...) sam – E. B. wyprowadził się do Wielkiej Brytanii na stałe i tam znajduje się jego centrum życiowe.

zeznania M. O. (1), k. 73v; oświadczenie E. B., k. 8, oświadczenie M. O. (1), k. 103-104, pismo z dnia 29 lipca 2022 r., k. 11

6. Pozwany M. O. (1) ma 35 lat. Ukończył szkołę poligraficzną. Do lutego 2024 r., przez około dwa lata, był zatrudniony jako ochroniarz. Przez cały 2023 rok uzyskiwał z tego tytułu wynagrodzenie w wysokości 4 500-4 600,00 zł netto. Pracował na pełen etat, w trybie 24/48h. Przed 2023 r. zarabiał około 3 500 zł netto. Pozwany próbował szukać dodatkowego zatrudnienia – przez około 3 miesiące pracował dodatkowo równolegle, uzyskując z tego tytułu około 800/900 miesięcznie. Pozwany nie ma nikogo na utrzymaniu, mieszka sam. Jest zdrowy, zdolny do pracy. Jego zobowiązania miesięczne to 1 200,00 zł tytułem raty kredytu, 300 zł tytułem miesięcznego abonamentu za telefon komórkowy, 98,00 zł tytułem karty miejskiej i wydatki na pożywienie. Pozwany nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. Nie posiada oszczędności. Pozwany nie ma miejsca, do którego mógłby się wyprowadzić na wypadek eksmisji. Pozwany ma dwie siostry, jedna z nich mieszka w domu jednorodzinnym z rodziną (dziećmi oraz rodziną dzieci), druga – w mieszkaniu, również z rodziną, w tym z dziećmi. M. O. (1) zaciągnął kredyt na spłatę zadłużenia lokalu przy ul. (...) w W., który wcześniej zamieszkiwał z W. D. i E. B.. Zadłużenie wynosi obecnie około 4/5 tys. zł, zaś kredyt do spłaty – około 60 tys. zł. E. B. nie pomaga M. O. (2) w spłacie zadłużenia.

zeznania M. O. (1), k. 116v, k. 73v; zaświadczenia, k. 33-34; umowa restrukturyzacyjna, k. 35; informacja o przychodach k. 61-65

7. Pozwany figurował w zbiorze danych osobowych Centrum Pomocy (...), jednak od października 2016 r. nie korzystał z pomocy CPS. Według informacji z ZUS-u pozwany nie pobiera renty. Był zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku w okresie od dnia 28 marca 2013 r. do dnia 19 września 2013 r.

pismo z (...), k. 55, pismo z ZUS, k. 57, pismo z UP, k. 69

III. Ocena dowodów

8. Fakty istotne dla rozstrzygnięcia tej sprawy sąd ustalił w oparciu dokumenty, których wartość dowodowa nie była kwestionowana przez strony postępowania, nie było podstaw aby czynić to z urzędu. Sąd oparł się również na zeznaniach pozwanego M. O. (1), który zeznał, że stale zamieszkuje przy ul. (...) w W. oraz jest osobą samodzielnie się utrzymującą, bez orzeczenia o niepełnosprawności, do niedawna pracującą a obecnie poszukującą pracy. Pozwany również ujawnił wysokość swoich miesięcznych dochodów otrzymywanych przez ostatnie miesiące. Zeznał również, że obecnie nie pracuje, ale stale poszukuje pracy stałej oraz dorywczych. Zeznania te były w pełni wiarygodne, pozwany zeznawał spontanicznie, spójnie i szczerze.

IV. Ocena prawna roszczenia

9. Powództwo należało uwzględnić i nakazać pozwanemu opuszczenie, opróżnienie oraz wydanie powodowi M. (...) nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego przy ul. (...) nr (...) w W.. Jednocześnie należało orzec, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

10. Podstawą prawną dochodzonego roszczenia był przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W sprawie nie budziło wątpliwości, że powód – jako właściciel wynajmowanego wcześniej pozwanym lokalu – ma legitymację czynną do dochodzenia powództwa windykacyjnego w tej sprawie. Nie budziło także wątpliwości, że pozwany jest osobą faktycznie władającą rzeczą w rozumieniu art. 222 § 1 k.c., jako że w dalszym ciągu zamieszkuje lokal, a zatem ma legitymację bierną do występowania w sprawie w charakterze pozwanego.

11. Nie ulega także wątpliwości, że pozwany – po wygaśnięciu umowy najmu lokalu socjalnego z 2015 r., zawartej na czas określony do 31 grudnia 2019 r. – zamieszkuje lokal bezumownie i bez jakiegokolwiek innego tytułu prawnego do władania lokalem.

12. **W sprawie nie ujawniły się żadne przesłanki – ani fakultatywne ani obligatoryjne – do orzeczenia wobec pozwanego uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (art. 14 ust. 1 u.o.p.l.).** Pozwany nie korzysta z Centrum Pomocy Społecznej (k. 55, 71), nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna (k. 59, k. 115v), nie jest osobą niepełnosprawną (k. 115v), nie pobiera emerytury ani renty (k. 57). Przeciwnie – pozwany jest osobą zdrową i pracującą, do lutego 2024 r. przez cały rok 2023 osiągał miesięczne dochody w wysokości ok. 4500 - 4600 zł netto. Pozwany posiada zatem możliwości finansowe pozwalające na wynajęcie lokalu mieszkalnego lub pokoju na wolnym rynku. Należy zauważyć, że lokal socjalny jest instytucją przewidzianą w prawie dla osób ubogich, które ze względu na obiektywne okoliczności nie mogą pozwolić sobie na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. W tej sprawie brak jest takich okoliczności. Pozwany ma 35 lat, jest zatem w sile wieku, uzyskuje dochód znacznie przekraczający wynagrodzenie minimalne, pozwalający mu zresztą – jak wynika z zeznań złożonych na rozprawie w dniu 27 lutego 2024 r. – na opłacanie abonamentu na telefon w kwocie aż 300,00 zł miesięcznie. Okoliczność, iż pozwany nie uzyskuje pomocy od ojczyma, E. B., który nie partycypuje w spłacie kredytu zaciągniętego przez pozwanego na poczet spłaty zadłużenia za lokal przy ul. (...), nie miał w ocenie sądu – w kontekście przesłanek do orzeczenia wobec pozwanego uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasadniczego znaczenia. Wprawdzie kwota 1 200,00 zł miesięcznie tytułem spłaty kredytu jest

znacznym obciążeniem finansowym, nie ma również podstaw do tego, aby M. O. (1) samodzielnie spłacał zadłużenie obciążające lokal, w którym zamieszkiwał wspólnie z rodzicami, jednakże okoliczności te nie stanowią przesłanek do przyznania pozwanemu uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Należy także zauważyć, że – jak wynika z zeznań pozwanego – kwota zadłużenia z tytułu lokalu to obecnie ok. 4/5 tys. zł, zaś wysokość zobowiązania z tytułu kredytu pozostającego do spłaty – ok. 60 tys. zł. Ponadto, pozwanemu pozostaje miesięcznie do zagospodarowania kwota ponad 3 tys. zł na rękę. Wprawdzie obecne ceny najmu mieszkań/pokoi w W. są wysokie, jednakże w ocenie sądu zarobki (możliwości zarobkowe) pozwanego pozwalają mu na ich poniesienie. Poza tym pozwany posiada predyspozycje ku temu, by w pełni wykorzystać możliwości, jakie mu daje wykonywanie zawodu ochroniarza, zwłaszcza że jak sam zeznał ma możliwości osiągnięcia większego wynagrodzenia poprzez prace w nadgodzinach.

V. Koszty procesu

13. Sąd orzekł o kosztach zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 440 zł. Na kwotę tą składały się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240 zł. Z powodów, o których mowa w punkcie 12 uzasadnienia, brak było podstaw do zastosowania w sprawie art. 102 k.p.c. Sytuacja materialna i rodzinna pozwanego nie wskazuje na to, aby nie był on w stanie ponieść kosztów tego procesu, wynoszących 440,00 zł.

ASR Agnieszka Piłała

ZARZĄDZENIE

1. (...)

ASR Agnieszka Piłała

Warszawa, 20 marca 2024 r.