

UZASADNIENIE

Punktu II wyroku z dnia 31 stycznia 2024 r.

I. Stanowiska stron

1. Powód M. (...) wniósł o nakazanie pozwanym, A. O., L. K. i małoletniej A. K. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr 54a przy ul. (...) w W..
2. Pozwana A. O. – według oświadczenia swojej córki – L. O., jest osobą schorowaną, cierpi na otępienie globalne i nie jest w stanie podjąć żadnych czynności związanych z prowadzonym postępowaniem. Nie zajęła żadnego stanowiska w toczącym się postępowaniu. Prokurator zawiadomiony o toczącym się postępowaniu (art. 59 k.p.c.) nie zajął stanowiska co do żądania pozwu.
3. Pozwana L. K. odebrała od komornika sądowego korespondencję kierowaną przez M. (...), nie podjęła żadnych prób odniesienia się do twierdzeń i dowodów przedstawionych przez powoda.

II. Fakty ustalone w sprawie

4. Pozwana A. O. ma 77 lat. Pozwana cierpi na otępienie globalne i nie jest w stanie podjąć żadnych decyzji. Według oświadczenia L. K. zamierza podjąć decyzję o złożeniu wniosku o całkowite ubezwłasnowolnienie matki – A. O..

dowód: pismo domu opieki, k. 63-64;

5. Pozwana L. K. według oświadczenia Centrum Pomocy Społecznej, ostatnią pomoc finansową otrzymała w październiku 2022 r. Pomoc polegała na opłacie obiadów w szkole dla córki A. K. w okresie od 6 października 2022 r. do 14 grudnia 2022 r. oraz na zasiłkach celowych wedle zachodzących potrzeb. CPS oświadczyło, że obecnie pozwana nie otrzymuje już świadczeń z CPS. Nie figuruje również w ewidencji osób bezrobotnych Urzędu Pracy miasta (...). Pozwana nie figuruje również w ewidencji Miejskiego Zespołu do spraw Orzekania o Niepełnosprawności. Według informacji z ZUS, pozwana L. K. nie pobiera również ani emerytury ani renty z ZUS.

dowód: pismo z UP, k. 79; pismo z (...), k. 82; pismo z ZUS, k. 86

6. Pozwana A. K. jest małoletnia, w dacie zamknięcia rozprawy miała 10 lat. Brak jest danych co do tego, aby pozwana miała możliwość zapewnienia swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu czy na innej nieruchomości.

III. Ocena dowodów

7. Sąd oparł fakty ustalone w sprawie na wszystkich dokumentach zgromadzonych w aktach (stanowiących dowód bez wydania w tym przedmiocie postanowienia, art. 243² k.p.c.) – dokumenty nie były kwestionowane przez strony, nie było też żadnych podstaw, aby czynić to z urzędu.

IV. Ocena prawna

8. W tej sprawie znajdowały zastosowanie przepisy art. 14 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: uopl). Pozwanych należało bowiem uznać za lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 uopl jako używających lokalu na podstawie – wypowiedzianej – umowy najmu. Okoliczność, iż umowa ta została wypowiedziana, a zatem, iż pozwani utracili tytuł prawny do lokalu, nie zmienia faktu, że należy traktować ich jako lokatorów w rozumieniu omawianej ustawy i orzekać co do nich w zakresie ewentualnego uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (tak: R. Dzięczek, Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, [w:] Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów, wyd. VIII, Lex, komentarz do art. 2, wyd. 2023 i przywołane tam

orzecznictwo). Zgodnie z art. 14 ust. 1 uopl, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

9. Ustalając uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w stosunku do małoletniej A. K. oraz L. K. sąd oparł się na art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy uopl, zgodnie z którym sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec małoletniego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej. A. K. ma 10 lat, zaś pozwana L. K. – jej matka – sprawuje nad nią opiekę i wspólnie z nią zamieszkuje. Jednocześnie w sprawie nie ujawniły się żadne okoliczności, które wskazywałyby na przesłankę negatywną orzeczenia omawianego uprawnienia, określona w art. 14 ust. 4 uopl zdanie ostatnie. Nie ma w tej sprawie żadnych dowodów, które wskazywałyby na to, że pozwane mogą zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany lub aby ich sytuacja materialna pozwalała im na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

10. O ustaleniu uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wobec A. O. Sąd orzekł mając na uwadze wiek oraz stan zdrowia pozwanej, w szczególności jej chorobę psychiczną pozwala na samodzielne działanie, nie tylko w zakresie udziału w postępowaniu, ale również w pozostałych dziedzinach życia. Można zatem było w tej sprawie uznać, że pozwana jest osobą obłożnie chorą w rozumieniu art. 14 ust. 4 pkt 3 uopl, a z drugiej strony – zachodzi wobec niej przesłanka fakultatywna do orzeczenia uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, dotycząca jej pogarszającego się stanu zdrowia oraz wieku.

11. O ewentualnym braku omawianego uprawnienia pozwanej A. O. do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu nie mógł świadczyć fakt aktualnego pobytu pozwanej w DPS w S.. Nie sposób uznać, aby sam pobyt w domu pomocy społecznej zapewniał pozwanej trwale zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Po pierwsze sąd nie ma wiedzy, jak długo trwać będzie pobyt pozwanej w domu pomocy społecznej, może być to jedynie pobyt czasowy, który w dodatku uzależniony jest od aktualnego stanu zdrowia pozwanej. Po drugie, pozwana może, zarówno z własnej inicjatywy, jak i z inicjatywy rodziny, chcieć opuścić ośrodek i wrócić do zamieszkiwania z rodziną w lokalu mieszkalnym. Po trzecie, umowa stanowiąca podstawę przebywania pozwanej w domu pomocy społecznej, może zostać z różnych powodów zakończona.

12. Powód w żaden sposób nie wykazał, aby któraś z pozwanych mogła zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany lub aby ich sytuacja materialna pozwalała im na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Powód nie przedłożył na tę okoliczność żadnych dowodów, mimo iż to na powodzie spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu (art. 6 k.c.). Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że pozwani nie mają możliwości zamieszkiwania w innym lokalu oraz że ich sytuacja materialna nie pozwala im na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

ASR Agnieszka Piwała

(...), 16 lutego 2024 r.