

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

1. Pozwem z dnia 31 sierpnia 2023 r. powód, Miasto(...), wniósł o nakazanie pozwanej T. K. opróżnienie komunalnego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. oraz o wydanie lokalu bez osób i rzeczy, nieorzekaniu o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu jego reprezentującymi oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Powód wskazał, że najemcą lokalu był A. R., który zmarł w dniu 31 października 2021 r. Po jego śmierci lokal ten zamieszkuje nadal pozwana pomimo braku tytułu prawnego. (pозew, k. 3-v)

2. Pozwana złożyła w terminie odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Wniosła także o zwolnienie od kosztów postępowania sądowego. Pozwana wskazała, że jest osobą starszą i nie ma innego miejsca do zamieszkania, ani rodziny, utrzymuje się z renty rodzinnej. Ponadto opłaty za lokal uiszcza regularnie, co pozwala uniknąć jakiegokolwiek zadłużenia. Podkreśliła, że po śmierci najemcy zwróciła się do miasta o przyznanie jej lokalu, ale otrzymała odpowiedź odmowną. (protokół, k. 23-24)

3. Pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 10 stycznia 2024 r. ograniczył żądanie zwrotu kosztów postępowania do kosztów sądowych, bez kosztów zastępstwa procesowego. Decyzję co do przyznania lokalu socjalnego pozostawił do decyzji Sądu. (protokół z rozprawy, k. 43v)

Ustalenia faktyczne

4. G. R. i J. R. zawarli w dniu 3 grudnia 1968 r. z Administracją (...) w W. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, przedpokoju, klozetu o łącznej powierzchni użytkowej 86,95 m², mieszkalnej (...) m² wyposażony w instalację wodociągowo – kanalizacyjną, elektryczność, gaz wraz z wyposażeniem.

(umowa najmu, k. 6-7v)

5. W lokalu tym oprócz najemców od 1974 r. za ich zgodą, zamieszkiwała również T. K., najpierw wraz z mężem, a po jego śmierci w 1996 r. sama. Od początku zajmowała jeden mały pokój w mieszkaniu. Po śmierci najemców J. i G. R., w lokalu oprócz T. K. pozostał ich syn, A. R..

(przesłuchanie pozwanej, k. 43-v)

6. Aneks do ww. umowy najmu zawartym w dniu 30 maja 2011 r. zawartym pomiędzy ZGN w D. Ś. (...) a A. R. stwierdzono, że A. R. z dniem 19 października 2010 r. wstąpił w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w miejsce zmarłego najemcy G. R. na podstawie art. 691 k.c. W aneksie określono, że lokal ten składa się z trzech pokoi, kuchni z bezpośrednim oświetleniem naturalnym i przedpokoju wyposażony w instalacje techniczne: wodociąg, kanalizację, elektryczność, gaz.

(aneks, k. 8)

7. T. K. nadal zamieszkiwała lokal wraz z najemcą, dokładając się do opłat a czynsz. W momencie gdy A. R. poważnie zachorował T. K. zajęła się domem, tj. sprzątała i gotowała, a także podjęła się nad nim opieki, aż do jego śmierci.

(przesłuchanie pozwanej, k. 43-v)

8. A. R. zmarł w dniu 31 października 2021 r.

(wyciąg z systemu ewidencji ludności, k. 9)

9. W odpowiedzi na wniosek T. K. o udzielenie pomocy mieszkaniowej w formie najmu lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. po śmierci najemcy, urząd miasta (...) poinformował zainteresowaną pismem z dnia 14 czerwca 2022 r. o niewyrażeniu zgody na przyznanie takiego świadczenia. Miasto argumentowało, że wnioskodawczyni nie jest uprawniona od zamieszkiwania w tym lokalu oraz nie należy do kręgu osób, z którymi może być zawarta umowa najmu lokalu po śmierci najemcy. Dlatego miasto poprosiło ją o opróżnienie lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma.

(pismo, k. 10, zpo, k. 11-12, przesłuchanie pozwanej, k. 43-v)

10. Miasto ponowiło wezwanie T. K. do opróżnienia i opuszczenia lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. i przekazanie go do depozytu administracji w ciągu 7 dni od daty otrzymania pisma.

(wezwanie do zdania lokalu, k. 13)

11. T. K. nie ma dzieci, rodzeństwa, ani innej rodziny. Utrzymuje się z renty rodzinnej po mężu, nie ma żadnych oszczędności, ani innego miejsca do zamieszkania. Osiąga dochody na poziomie ok. 2000 zł miesięcznie, które przeznacza w większości na systematyczną opłatę rachunków i codzienne wydatki. Regularnie ponosi opłaty z tytułu zamieszkiwania w lokalu. Nie korzystała nigdy z pomocy społecznej. Nie była również zarejestrowana jako osoba niepełnosprawna.

(zaświadczenie z ZGN, k. 25, zaświadczenie z ZUS, k. 26, pismo z CPS, k. 36, 40, pismo z MZON, k. 41, przesłuchanie pozwanej, k. 43-v)

Omówienie dowodów

12. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił głównie w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy i wskazane wyżej dokumenty, których autentyczność i wiarygodność, w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, nie nasuwała żadnych wątpliwości Sądu.

13. Za wiarygodny Sąd ocenił uznał przeprowadzony dowód z przesłuchania stron, z ograniczeniem do strony pozwanej. Zdaniem Sądu zeznania pozwanej były szczere i w pełni odpowiadały prawdzie. Pozwana nie zatajała w jaki sposób korzysta z lokalu, a także od kiedy faktycznie w nim zamieszkuje. Przedstawiła przy tym swoją sytuację osobistą i materialną, wyrażając zgodę na otrzymanie lokalu socjalnego, w przypadku, gdyby zamieszkanie w dotychczasowym mieszkaniu na obecnych warunkach nie było możliwe.

Ocena prawna

14. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Żądanie wydania lokalu

15. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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.

16. W tej sprawie Sąd ustalił, że pozwana zamieszkuje lokal należący do powoda bez tytułu prawnego, albowiem między nią a pozwanym nie została nigdy zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu. Pozwana bezsprzecznie od początku zamieszkiwała w lokalu za wiedzą i zgodą najemców, także po śmierci ostatniego z nich, A. R.. Można więc uznać, że najemcy w ramach umowy użyczenia udostępnili pozwanej lokal (a ściślej mówiąc jeden z pokoi do używania), a pozwana w zamian za to oddawała część swoich środków na poczet opłat za lokal. O użyczeniu lokalu (pokoju) pozwanej miasto nie zostało wprawdzie poinformowane. 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. 688² 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 15.11.2018 r., sygn. III CZP 49/18). Mimo jednak posiadania statusu lokatora pozwana nie zawarła żadnej umowy najmu lokalu z powodem, jak również nie wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Dlatego też miasto jako prawowity właściciel lokal miał prawo wystąpić z żądaniem, aby pozwana lokal ten opuściła.

17. Przychylając się do stanowiska powoda Sąd nakazał pozwanej opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. oraz wydanie go miastu.

Orzeczenie o prawie do najmu socjalnego lokalu

18. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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. W myśl ust. 3 tego przepisu 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.

19. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze, należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Jak przesądził Sąd Najwyższy w powołanej wyżej uchwale z 15.11.2018 r. osoba korzystająca z lokalu na podstawie umowy użyczenia jest lokatorem w rozumieniu tej ustawy. Dlatego też wobec pozwanej Sąd mógł rozstrzygnąć kwestię przyznania jej w zamian za dotychczasowy lokal, lokal socjalny.

20. Zdaniem Sądu zarówno dotychczasowy sposób korzystania przez pozwaną z lokalu, jak i jej szczególna sytuacja materialna i rodzinna, przemawiają za przyznaniu jej prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Pozwana przyznała bowiem, że w lokalu przy ul. (...) korzysta praktycznie jedynie z jednego małego pokoju, w którym zamieszkuje, a pozostałe dwa pozostają niezamieszkałe. Ponadto choć opłaty za czynsz dokonuje regularnie to są one stosunkowo wysokie biorąc pod uwagę fakt, że z lokalu korzysta w ograniczonym zakresie.

21. Dlatego też biorąc pod uwagę trudną sytuację majątkową pozwanej, która utrzymuje się jedynie z renty rodzinnej, jaką uzyskuje po zmarłym mężu, a którą przeznaczą w większości na opłaty za dotychczasowy lokal, ekonomicznie uzasadnionym pozostaje, aby pozwana przeniosła się do lokalu socjalnego, co prawda mniejszego, ale również bardziej odpowiadającego jej aktualnym potrzebom. Wiązałoby się to również z możliwością poniesienia niższych opłat niż te jakie pozwana dotychczas uiszczala, a co korzystnie wpłynęłoby na jej sytuację finansową. Ponadto samo to, że pozwana przeniosłaby się do lokalu socjalnego nie oznaczałoby jednocześnie pogorszenia jej warunków mieszkaniowych. Pozwana sama przyznała, że w lokalu przy ul. (...) brak jest np. łazienki, która w lokalu socjalnym mogłaby się znajdować, podobnie jak potrzebne media, w tym centralne ogrzewanie czy ciepła woda.

22. Za przyznaniem pozwanej lokalu socjalnego przemawia również jej sytuacja rodzinna. Pozwana jak wskazała jest osobą starszą, samotną, nie ma żadnej rodziny, ani osoby, z którą mogłaby zamieszkać. Nie posiada także innego lokalu, mieszkania, do którego mogłaby się przenieść, ani oszczędności, które mogłaby przeznaczyć na najem/ zakup innego lokalu.

23. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala zatem stwierdzić, by jej sytuacja życiowa pozwalała na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie lub by mogła ona zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

24. Z uwagi na powyższe Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Zawarcie takiej umowy i płacenie preferencyjnego (względem rynkowego) czynszu złagodzi trudności pozwanej z własnym utrzymaniem i pozwoli pozwanej wnosić opłaty adekwatne do poziomu w jakim z tego lokalu korzysta.

25. Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd w pkt 3 wyroku nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez miasto pozwanej oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Koszty postępowania

26. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oparto na art. 98 § 1 k.p.c. Sąd uwzględnił wniosek pozwanego o ograniczenie zasądzonych kosztów postępowania do kosztów sądowych, bez kosztów zastępstwa procesowego. Z tego też względu Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł stanowiącą opłatę od pozwu, powiększoną o odsetki ustawowe za opóźnienie, o których mowa w art. 98 § 1¹ k.p.c.

Zarządzenie:

(...)