

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 sierpnia 2014 roku (data prezentaty) Miasto S. W. Zakład (...) w D. O. m. st. W. wniosło o nakazanie K. S. (1), M. B. oraz małoletniemu A. S. opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) będącego własnością powoda. Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, iż w dniu 25 października 2013 roku zawarło z M. S. umowę najmu przedmiotowego lokalu użytkowego. Najemca M. S. zmarł w dniu 08 stycznia 2014 roku. Po śmierci najemcy pozwani przebywają w lokalu bez tytułu prawnego, bowiem nie należą do kręgu osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c., zatem nie wstąpili w stosunek najmu. W tym stanie rzeczy powód wezwał do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu mieszkalnego, jednakże pozwani dotychczas nie wydali lokalu (pozew – k. 2-6).

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazano, iż co prawda pozwani nie posiadają tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, niemniej jednak znajdują się w bardzo trudnej sytuacji materialnej. Cała rodzina utrzymuje się z niewielkich dochodów wynoszących łącznie około 800 zł miesięcznie, osiąganych przez pozwanego K. S. (1). Pozwana M. B. jest osobą bezrobotną, nie posiadającą prawa do zasiłku. (odpowiedź na pozew – k. 47-51).

W dalszym toku sprawy, strony podtrzymały swoje stanowiska.

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

W dniu 25 października 2013 roku pomiędzy Miastem S. W. i M. S. została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego nr (...) w budynku usytuowanym przy ulicy (...) w W.. (okoliczność bezsporna, umowa najmu lokalu socjalnego nr (...) – k. 10-14).

Razem z M. S. do lokalu wprowadził się jego syn K. S. (1) wraz z partnerką M. B. oraz małoletnim synem A. S..

M. S. zmarł w dniu 08 stycznia 2014 roku. W dniu 29 stycznia 2014 roku.

Pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. (okoliczność bezsporna, kserokopia aktu zgonu – k. 15, protokół z przesłuchania pozwanych – k. 72-75, zeznania świadka M. W. – k. 70-71)

Pozwany K. S. (1) złożył w Urzędzie Miasta Stołecznego W. Urzędzie D. O. wniosek o najem lokalu socjalnego. W uzasadnieniu wniosku wskazał, iż po śmierci ojca pozostał on głównym najemcą lokalu nr (...) przy ulicy (...). W związku z czym wnosi o zmianę umowy najmu tak aby dalej mógł zamieszkiwać w przedmiotowym lokalu. (wniosek o najem lokalu mieszkalnego – k. 16-21)

W odpowiedzi na powyższy wniosek, pismem z dnia 20 lutego 2014 roku Urząd Miasta Stołecznego W. Wydział Zasobów Lokalowych dla dzielnicy O. poinformował pozwanego, iż brak jest możliwości uwzględnienia wniosku powoda. W uzasadnieniu wskazano, iż brak jest podstaw do stwierdzenia, że pozwany wstąpił w najem lokalu. W związku z powyższym wezwano pozwanego do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz zwrotu kluczy w terminie do 05 maja 2014 roku. Powyższy wniosek pozwany odebrał osobiście w dniu 20 lutego 2014 roku. (pismo z dnia 20 lutego 2014 roku – k. 20)

Ponownie w dniu 06 marca 2014 roku Urząd Miasta Stołecznego W. Wydział Zasobów Lokalowych dla dzielnicy O. wezwał pozwanego do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie do 14 marca 2014 roku. Pozwany pismo odebrał osobiście w dniu 06 marca 2014 roku (pismo z dnia 06 marca 2014 roku – k. 23)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów oraz dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy albowiem żadna ze stron nie zakwestionowała ich prawdziwości, a Sąd analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dopatrył się okoliczności mogących skutkować powstaniem wątpliwości co do ich

prawdziwości. Stan faktyczny Sąd ustalił również w oparciu o dowód z przesłuchania pozwanych K. S. (1) i M. B. oraz zeznań świadka J. B. oraz M. P..

Powyżej opisany stan faktyczny w całości nie był sporny pomiędzy stronami. Wszystkie powołane okoliczności Sąd mógł zatem uznać za ustalone już na zasadzie art. 229 i 230 k.p.c. Zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości co do swej zgodności ze stanem rzeczywistym, a w myśl art. 230 k.p.c., gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane.

W ocenie Sądu zeznania świadków J. B. i M. W. były logiczne i korespondowały z materiałem dowodowym w postaci dokumentów z akt sprawy. Sąd nadał im walor wiarygodności.

Oceniając z kolej wypowiedzi pozwanego K. S. (1) oraz pozwanej M. B., Sąd uznał za wiarygodne złożone przez nich zeznania. Relacja pozwanych koresponduje z tym, co wynikało z akt sprawy. Zdaniem Sądu przedstawione przez nich fakty znajdują potwierdzenie w pozostałych dowodach zgromadzonych w sprawie. Ich zeznania ponadto były spójne i uzupełniały się z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

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

Powództwo, jako zasadne, należało uwzględnić w całości.

Miasto S. W. wniosło o nakazanie K. S. (2), M. B. i małoletniemu A. S. opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), opróżnienia lokalu oraz wydania go powodowi Miastu S. W. – Zakładowi (...) w D. O. m.st. W..

Okoliczności faktyczne w przedmiotowej sprawie w zasadzie były bezsporne, gdyż jasno wynikały ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów, zaś strona pozwana ich nie kwestionowała.

Zgodnie z 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.

Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy, do lokali socjalnych w ogóle nie ma zastosowania pojęcie lokalu mieszkalnego w rozumieniu przyjmowanym w art. 691 k.c. i w tym sensie wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nie może nastąpić. W art. 691 k.c. wyróżnia się pojęcie lokalu mieszkalnego i tylko dla takiego lokalu przewiduje wstąpienie w stosunek najmu. Przyjmując postulat racjonalnego ustawodawcy, nie należy uważać odrębnie wskazanych pojęć za tożsame, a skoro tak, to uprawnienia na podstawie art. 691 k.c. odnoszą się tylko do lokalu będącego lokalem mieszkalnym, a nie do lokalu uznanego za zaledwie nadający się do zamieszkania tylko przez pewien czas. Jest tak także dlatego, że lokal socjalny pozostaje nim nawet wtedy, gdy jest "o obniżonym standardzie", co nakazuje tłumaczyć obniżenie standardu takich lokali w stosunku do kryteriów minimalnych, wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 5 u.o.p.l. w odniesieniu do "nadawania się do zamieszkania". (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2010 roku, sygn. akt III CZP 51/10, LEX nr 602460)

Jest to prawo o charakterze osobistym, przysługujące określonej osobie lub osobom, w tym zwłaszcza rodzinie ze względu na ich sytuację majątkową, sprawiającą, że nie mają mieszkania i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych własnym staraniem. Wynika to z rationis legis przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów i wyodrębnienia pojęcia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz przypisania gminie, jako wspólnocie samorządowej, zadania w postaci zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 1 i 2 u.o.p.l.). Gmina czyni to głównie, dysponując mieszkaniem znajdującymi się w mieszkaniowym zasobie gminnym (art. 22); z tego zasobu pochodzą też lokale przydzielane osobom eksmitowanym z mieszkań, z różnych tytułów. Nie można przyjąć, aby lokale te stawały się mieszkaniami dla bliskich takich osób, w tym "domeldowywanych" pod różnymi pretekstami, korzystających z art. 691 k.c. i uzyskujących tym sposobem istotną korzyść majątkową ze środków publicznych. Interes

publiczny także zatem przemawia za odmówieniem zastosowania art. 691 § 1 k.c. do lokali socjalnych. Wynika on z konieczności zachowania substratu mieszkaniowego zasobu gminy, która powinna mieć możliwość odzyskiwania lokali socjalnych po osobach uprawnionych dla zaspokojenia potrzeb kolejnych osób mających tytuł prawny do takiego lokalu. (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2010 roku, sygn. akt III CZP 51/10, LEX nr 602460)

Najemcą przedmiotowego lokalu socjalnego był M. S., będący ojcem pozwanego K. S. (1). W związku z tym, że art. 691 k.c. nie ma zastosowania do lokali socjalnych, pozwani zamieszkują w lokalu bez tytułu prawnego, co de facto było bezsporne pomiędzy stronami postępowania.

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to przysługuje również wynajmującemu, bowiem zgodnie z przepisem art. 675 § 1 i 2 k.c. po zakończeniu najmu, najemca i osoba, której najemca oddał rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem obowiązani są zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Na podstawie przepisu art. 690 k.c. do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, zatem najemca może podnosić wobec wynajmującego, żądającego wydania mu lokalu, zarzut przysługującego najemcy wobec tego wynajmującego prawa do lokalu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji.

Przedmiotem postępowania dowodowego były także okoliczności mające wpływ na ocenę uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 i ust 3 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu podlegającego opróżnieniu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanych (art. 14 ust. 3 ustawy). Ustawodawca szczególną ochroną objął kobiety w ciąży, małoletnich, niepełnosprawnych, osoby ubezwłasnowolnione, osoby sprawujące opiekę nad małoletnim, niepełnosprawnym lub ubezwłasnowolnionym i wspólnie z nim zamieszkałe, obłożnie chorych, niektórych emerytów i rencistów, osoby posiadające status bezrobotnego i osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. W przypadku bowiem osób objętych dyspozycją ust. 4 art. 14 ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W toku przeprowadzonego postępowania dowodowego w niniejszej sprawie Sąd ustalił, iż wraz z pozwanym K. S. (1) i M. B. zamieszkuje małoletni A. S., mająca obecnie 2 lata. Ponadto w sprawie ustalono, iż małoletnią opiekują się pozwani. Należało również przyjąć, że wobec M. B., która zamieszkała w przedmiotowym lokalu za zgodą najemcy M. S. mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Biorąc pod uwagę wymienione wyżej okoliczności Sąd ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i nie mógł orzec inaczej, aniżeli jak w punkcie drugim sentencji wyroku.

Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2011, nr 244, poz.1342) nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Na marginesie należy wskazać, że Sąd nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanych, że wobec konieczności przyznania im lokalu socjalnego żądanie powoda winno być oddalone jako niecelowe. Co prawda to Wynajmujący jest jednocześnie podmiotem, który zobowiązany jest do złożenia pozwanym propozycji najmu lokalu socjalnego, ale należy mu pozostawić prawo wyboru czy postawi pozwanym przedmiotowy lokal do dyspozycji jako lokal socjalny czy też wskaże inny lokal. Należy bowiem wskazać, że niewłaściwe zachowanie najemców M. S. i K. S. (1) było przedmiotem

protestów sąsiadów. Skarżyli się oni na libacje, zanieczyszczanie klatki, uciążliwe zachowanie. W odpowiedzi na skargi lokatorów powód zwrócił się do policji z prośbą o objęcie lokalu stałym dozorem.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o art. 98 k.p.c. na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. Złożyły się na nie opłata od pozwu w wysokości 200,00 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalone na podstawie § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2003 r., nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) na kwotę 120,00 zł.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.