

Sygn. akt. I C 460/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świsł

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2022 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko P. P.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej Gminy M. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu P. P., aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi J. P. lokal mieszkalny o numerze (...) położony w G. przy ulicy (...);

II. orzeka, że pozwanemu P. P. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

III. wstrzymuje wykonanie wyroku w pkt I. do czasu złożenia pozwanemu P. P. przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

IV. zasądza od pozwanego P. P. na rzecz powoda J. P. kwotę 457 zł (czterysta pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;

V. nie obciąża pozwanego P. P. kosztami procesu w stosunku do interwenienta ubocznego.

Sygn. akt I C 460/21

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 października 2022 r.

(podstawa faktyczna i żądanie pozwu)

1. Powód J. P. wystąpił z powództwem przeciwko P. P. o nakazanie opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...)l w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

2. W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że jest jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości, zaś pozwany nie posiada do niej tytułu prawnego. Pozwany jest bratem powoda, który zamieszkuje nieruchomość na zasadzie użyczenia. Powód wielokrotnie wzywał pozwanego do opuszczenia i opróżnienia lokalu, lecz z powodu braku woli po stronie pozwanego strony nie doszły do porozumienia. Powód wskazał, że chciałby sprzedać nieruchomość, lecz aktualnie nie jest w stanie dysponować własnym majątkiem. Umowa użyczenia została rozwiązana przez

wielokrotnie informowanie o nie wyrażaniu zgody na zajmowanie lokalu wskutek dopuszczenia do znacznego zadłużenia nieruchomości i bezprawnych zachowań.

(pozew, k. 3-5)

(stanowisko pozwanego)

3. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, kwestionując własność powoda. Jak bowiem wskazał do śmierci rodziców to wyłącznie on się nimi opiekował, a jego bracia, w tym powód, zamieszkiwali za granicą i odwiedzali rodziców maksymalnie raz do roku. To pozwany opłacał rachunki, utrzymywał mieszkanie i zapłacił koszty pogrzebu. Pozwany wskazał, że matka nigdy nie mówiła, że darowała lokal powodowi, a jedynie wskazywała, że powód zabrał wszelkie dokumenty dotyczące mieszkania. Zdaniem pozwanego podpis na umowie darowizny może nie należeć do żadnego z jego rodziców. Nadto, wskazał, że powód nie prowadził z nim żadnych czynności ugodowych, a jedynie wysłał pismo informujące, że jest właścicielem nieruchomości, choć nie dołączył na potwierdzenie tej okoliczności żadnych dokumentów. Pozwany wskazał także, że poza spornym lokalem, nie ma gdzie mieszkać, utrzymuje się wyłącznie z emerytury w kwocie 1.527 zł, przy czym większą część tej kwoty wydatkuje na jedzenie. Pozwany podniósł także zarzut nadużycia prawa, wskazując, że w odróżnieniu od powoda zawsze dbał o rodziców, a teraz powód odmawia mu pobytu w mieszkaniu rodzinnym. Nadto, wskazał, że powód posiada inne mieszkanie, natomiast pozwanego nie stać na wynajem mieszkania.

(odpowiedź na pozew, k. 52-53v)

4. Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa oraz o ustalenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

(interwencja uboczna k. 45)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

5. Powód J. P. jest uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powyższe ograniczone prawo rzeczowe powód nabył od rodziców A. P. i H. P. na podstawie umowy darowizny z dnia 28 grudnia 1990r. (rep. A 707/1990) zawartej przed notariusz E. J. prowadzącą kancelarię notarialną w G..

(dowód: wydruk aktualnej treści księgi wieczystej nr (...), k. 6-11, akta księgi wieczystej o nr (...))

6. Podpisy na umowie darowizny z dnia 28 grudnia 1990r. zostały nakreślone własnoręcznie przez H. P. i A. P..

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu ekspertyzy pismoznawczej J. B., k. 154-167)

7. P. P. wraz z żoną T. P. jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu z dnia 14 listopada 1988 roku. Po urodzeniu córki pozwany jednak odszedł od rodziny. Mimo opuszczenia tego lokalu, pozwany nigdy nie wypowiedział stosunku najmu wobec właściciela Gminy M. G.. W ww. lokalu zamieszkuje obecnie T. P., z którą pozwany nie utrzymuje żadnych kontaktów. Małżonkowie pozostają od wielu lat w separacji faktycznej.

(dowód: zeznania świadka T. P., płyta CD k. 205, stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu z dnia 14 listopada 1988r., k. 149-151v)

8. W 1993 roku pozwany przeprowadził się do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., w którym wówczas zamieszkiwali jego rodzice A. P. i H. P.. Pozwany nigdy nie ponosił żadnych świadczeń na rzecz właściciela w związku z korzystaniem z tego lokalu.

(dowód: zeznania świadka E. W., płyta CD k. 91, zeznania świadka T. P., płyta CD k. 205)

9. Pozwany w dalszym ciągu zamieszkuje w lokalu nr (...) położonym przy ul. (...) w G..

10. Powód kilkakrotnie żądał od pozwanego opuszczenia i wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G., lecz pozwany odmówił. Nadto, powód proponował pozwanemu najem lokalu mieszkalnego w G., a także zakup lokalu mieszkalnego w W. za cenę około 40.000 zł, jednak pozwany nie skorzystał z żadnej z powyższych propozycji.

(dowód: przesłuchanie powoda J. P., płyta CD k. 91)

11. Pozwany P. P. utrzymuje się z emerytury w kwocie 1.527,75 zł. Cały dochód przeznacza na pokrycie kosztów swojego utrzymania, w tym zakup żywności i opłaty za media. Pozwany nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej, ani też nie legitymuje się orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności. Pozwany nie jest właścicielem innej nieruchomości.

(dowód: pismo PUP w G. z dnia 25 października 2021r., k. 43-44, 60-61, pismo MOPS w G. z dnia 25 października 2021r., k. 50, decyzja ZUS k. 77, zeznania świadka E. W., płyta CD k. 91)

Sąd zważył, co następuje:

12. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków E. W. i T. P., dowodu z przesłuchania powoda, a także dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu ekspertyzy pismoznawczej.

(ocena dowodów)

13. W ocenie Sądu nie ma podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej wskazanych powyżej dowodów z dokumentów. Po pierwsze, powołane w ustaleniach stanu faktycznego dokumenty zostały podpisane, co w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości umożliwia ustalenie osoby ich wystawcy. Po drugie, zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty będące dokumentami urzędowymi (akt notarialny, zaświadczenia przesłane przez organy i instytucje w zakresie ich działania) korzystają z domniemania autentyczności oraz domniemania zgodności wyrażonych w nich oświadczeń z prawdą, a domniemania te nie zostały w żaden sposób wzruszone przez którąkolwiek ze stron w toku niniejszego postępowania. Sąd z urzędu również nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzić wątpliwości co do autentyczności wymienionych powyżej dokumentów i na ich podstawie poczynił ustalenia faktyczne co do tytułu prawnego powoda do nieruchomości, braku uprawnienia do władania lokalem przez pozwanego, a także jego sytuacji finansowej i rodzinnej. Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania autentyczności dokumentu prywatnego w postaci umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...).

14. Odnosząc się do zarzutu niewykazania przez interwenienta ubocznego autentyczności dokumentu w postaci umowy najmu, podkreślenia wymaga, że w myśl art. 253 k.p.c. Jeżeli strona zaprzecza prawdziwości dokumentu prywatnego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenie osoby, która je podpisała, od niej nie pochodzi, obowiązana jest okoliczności te udowodnić. Jeżeli jednak spór dotyczy dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca, prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać. Wbrew twierdzeniom strony powodowej, ciężar dowodu w zakresie podważenia autentyczności wskazanego dokumentu spoczywał na powodzie, nie zaś na pozwanej. Dokument ten był podpisany bowiem przez powoda, a zatem pochodził od niego. Na interwenient uboczny nie był zatem obciążony powinnością udowodnienia autentyczności tego dokumentu.

15. Przechodząc do oceny osobowego materiału dowodowego, należy wskazać, że brak było podstaw do odmowy przyznania wiary zeznaniom świadka E. W.. W zakresie dotyczącym sytuacji majątkowej i finansowej pozwanego zeznania te korelowały z treścią złożonych do akt sprawy dokumentów, w tym decyzji w przedmiocie wymiaru emerytury. Z kolei, odnośnie do tytułu prawnego powoda do spornej nieruchomości, to świadek wskazała, że matka pozwanego informowała pozwanego o tym, że mieszkanie zostało „przepisane” na rzecz powoda. Powyższe wskazywało na świadomość pozwanego co do przysługującego jego bratu tytułu prawnego do spornej nieruchomości.

16. Za wiarygodne należało uznać także zeznania świadka T. P.. W ocenie Sądu zeznania świadka były szczere (o czym świadczą m.in. towarzyszące im emocje), wewnętrznie spójne, a także korelowały z treścią złożonych do akt sprawy dokumentów, w szczególności z treścią umowy najmu z dnia 14 listopada 1988 roku. Świadek wskazała, że w 1993 roku pozwany wyprowadził się ze wspólnie zajmowanego mieszkania i od tego czasu małżonkowie pozostają w separacji faktycznej i nie utrzymują żadnych kontaktów. W powyższym zakresie zeznania świadka nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania czy doświadczenia życiowego, a nadto znajdują potwierdzenie m.in. w zeznaniach świadka E. W..

17. Nadto, ustalenia faktyczne w zakresie dotyczącym tytułu prawnego powoda do przedmiotowej nieruchomości, a także braku tytułu pozwanego do zajmowania tego lokalu Sąd oparł na zeznaniach powoda. Zdaniem Sądu zeznania te były również spójne, logiczne i nie pozostawały w sprzeczności z żadnymi innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie.

18. Za w pełni wiarygodny i przydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd uznał także dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu ekspertyzy pismoznawczej J. B.. Przy ocenie wartości dowodowej przedmiotowej opinii Sąd miał na względzie, że opinia została sporządzona na podstawie porównania podpisów widniejących na umowie darowizny, a także podpisów A. P. i H. P. znajdujących się na dokumentach niewątpliwie autentycznych pozyskanych od innych instytucji. W ocenie Sądu, przedstawiona przez biegłego opinia została sporządzona w sposób rzetelny i fachowy, jest jasna, logiczna, stanowcza, a wnioski dotyczące autentyczności podpisu na umowie darowizny zostały należycie i przekonująco uzasadnione. Nadto, opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

19. Natomiast, na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i art. 302 k.p.c. Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanego, albowiem P. P. nie stawił się na termin rozprawy wyznaczony na dzień 20 stycznia 2022 r. Podkreślić należy, iż pełnomocnik pozwanego wprost wskazał, że pozwany nie chciał stawić się na rozprawie z uwagi na swój emocjonalny stosunek do sprawy. Powyższe wytłumaczenie oznacza, że pozwany świadomie zrezygnował ze składania zeznań w sprawie, a tym samym powinien ponieść negatywne konsekwencje swojego niestawiennictwa. Późniejsza zmiana stanowiska pozwanego w tym zakresie – zdaniem Sądu – nie uzasadniała dopuszczenia dowodu z jego przesłuchania na dalszym etapie postępowania. Uwzględnienie tego wniosku stałoby bowiem w sprzeczności z zasadą sprawności postępowania. Przebieg postępowania, a w szczególności postępowania dowodowego, nie może być uzależniony wyłącznie od nastroju strony w danym momencie. Mając na względzie, że pozwany był w niniejszej sprawie reprezentowany przez fachowego pełnomocnika winien mieć świadomość negatywnych skutków rezygnacji ze składania zeznań w sprawie. Skoro zatem pozwany nie stawił się na rozprawę pomimo wezwania, to późniejsza zmiana jego stanowiska pozostaje irrelevantna. Zresztą, należało zwrócić uwagę, że okoliczności, które miały być wykazane za pomocą dowodu z przesłuchania pozwanego zostały stwierdzone za pomocą innych dowodów dopuszczonych w toku postępowania.

(rozstrzygnięcie i podstawa prawna powództwa)

20. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

(tytuł prawny powoda do lokalu)

21. Podstawę prawną roszczenia powoda o wydanie przedmiotowego lokalu stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. Stosownie do art. 251 k.c. do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. W świetle powołanych przepisów przesłankami roszczenia odpowiadającego treści roszczeniu windykacyjnemu są: przysługiwanie uprawnionemu ograniczonego prawa rzeczowego, faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie, a także brak skutecznego względem powoda uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada.

22. W ocenie Sądu powództwo w zakresie żądania eksmisji zasługiwało na uwzględnienie.

23. Przede wszystkim należało mieć na względzie, iż w toku niniejszego postępowania powód udowodnił, że przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu. Powód przedłożył na tę okoliczność wydruk aktualnej treści księgi wieczystej i powołał się na domniemanie wynikające z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

24. Godzi się przy tym zauważyć, że wbrew twierdzeniu powoda, obalenie przewidzianego w art. 3 u.k.w.h. domniemania jest możliwe w każdym innym - poza procesem o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.h.w.h.) - postępowaniu sądowym jako przesłanka rozstrzygnięcia (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r. III CSK 146/10, LEX nr 785276). W toku procesu pozwany nie zdołał tego domniemania obalić. Wprawdzie w odpowiedzi na pozew pozwany zakwestionował autentyczność podpisów darczyńców złożonych na akcie notarialnym, stanowiącym podstawę nabycia przez powoda spółdzielczego własnościowego prawa do rzeczzonego lokalu, niemniej przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie potwierdziło zasadności tego zarzutu.

(ocena dokumentu urzędowego)

25. Biegły sądowy z zakresu ekspertyzy pismoznawczej jednoznacznie stwierdził, że podpisy złożone na akcie notarialnym są autentyczne i należą do rodziców stron tj. A. P. i H. P.. Zresztą, w oparciu o zebrany materiał dowodowy, uznać należało, że powyższy zarzut został przez pozwanego podniesiony w sposób lekkomyślny, gdyż nawet z zeznań świadka zgłoszonego przez stronę pozwaną tj. E. W. wynikało, że matka pozwanego wielokrotnie wspominała o „przepisaniu” mieszkania na powoda, a tym samym pozwany musiał mieć świadomość tego, że jego bratu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu.

(treść stosunku prawnego łączącego strony i jego ustanie)

26. Przesądziwszy powyższe, w dalszej kolejności należało rozważyć, czy pozwanemu przysługuje skuteczny względem powoda tytuł prawny do zajmowania ww. lokalu.

27. W oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy należało uznać, że pozwany P. P. zajmował przedmiotowy lokal na podstawie umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony.

28. Stosownie do treści art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Podkreślić należy, iż stosunek użyczenia ma charakter jednostronnie zobowiązujący. Jest to umowa nieodpłatna, albowiem po stronie biorącego w użyczenie nie istnieje obowiązek spełnienia ekwiwalentnego świadczenia w zamian za zapewnienie możliwości korzystania z rzeczy.

29. Jak bowiem wynikało z osobowego materiału dowodowego pozwany zamieszkał w tym lokalu w 1993 roku za zgodą osoby, której ówczasnie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu. Jednocześnie nie było sporu co do tego, że umowa miała charakter nieodpłatny, gdyż pozwany nie ponosił na rzecz użyczającego żadnych świadczeń za korzystanie z nieruchomości. Jeśli umowa ta zostaje zawarta na czas nieokreślony, może zostać wypowiedziana przez użyczającego, co powoduje wygaśnięcie stosunku użyczenia. Dla skutecznego wypowiedzenia pozwanej umowy użyczenia nie musi zaistnieć określona przyczyna, wystarczające jest złożenie oświadczenia woli przez użyczającego. Specyfika umowy użyczenia - w której jedna strona bez żadnego ekwiwalentu zmuszona jest do rezygnacji z korzystania ze swojego prawa, powoduje, że dający w użyczenie nie może być pozbawiony możliwości rozwiązania istniejącego stosunku prawnego. Zatem wskazanie przez ustawodawcę szczególnych przypadków zakończenia stosunku użyczenia wynikającego z umowy zawartej na czas nieoznaczony (art. 715 k.c. i art. 716 k.c.) nie wyklucza możliwości stosowania art. 365¹ k.c., w myśl którego zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub

zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu (vide: M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom III. Komentarz. Art. 627–1088. Wyd. 3, Warszawa 2022).

30. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie doszło do ustania stosunku użyczenia w drodze wypowiedzenia. Jak bowiem wynika z zeznań powoda, przed wszczęciem niniejszego postępowania wypowiedział pozwanemu umowę poprzez skierowanie żądania opuszczenia i wydania lokalu. Zresztą, zważywszy, iż pozwany zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu przez prawie 30 lat, to bez wątpienia uczynił użytek z przedmiotu użyczenia. Tak długi okres był bowiem wystarczający, aby znaleźć inny lokal. Bezpłatny charakter użyczenia nie wymagał od powoda zachowania szczególnych wymogów przy rozwiązaniu umowy o jakich mowa w przepisie art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

(zarzut nadużycia prawa podmiotowego)

31. W świetle zebranego materiału dowodowego nie sposób uznać, by żądanie zgłoszone przez powoda stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 22.11.1994r. II CRN 127/94 niepublikowany; wyrok Sądu Najwyższego z 27.01.1999 r. II CKN 151/98, wyrok Sądu Najwyższego z 22.03.2000 r. I CKN 440/98). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973 r. III CRN 86/73, że zasady współżycia społecznego chronią wprawdzie przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić. W szczególności przy żądaniu eksmisji mogą one jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności.

32. W ocenie Sądu sytuacja życiowa pozwanego nie może w żadnym wypadku zostać uznana za szczególnie wyjątkową. Podkreślić bowiem należy, iż pozwany nie jest obłożnie chory, nie wymaga stałej opieki osób trzecich, funkcjonuje samodzielnie w życiu codziennym, ma stabilne dochody (emerytura w wysokości 1.500 zł). Ponadto, należało mieć na względzie, że powód proponował bratu pozwanemu najem lokalu w G., jak również zakup lokalu, jednak pozwany nie skorzystał z tych propozycji. Tym samym żądanie nie jawi się jako sprzeczne ze względami słuszności.

33. W konsekwencji, wobec braku skutecznego wobec powoda tytułu prawnego do lokalu, Sąd na podstawie art. 222 §1 k.c. w zw. z art. 251 k.c. uwzględnił żądanie eksmisji, o czym orzekł w pkt I. wyroku.

(uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, istnienie po stronie powoda tytułu prawnego do innego lokalu)

34. Z treści art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej jako: u.o.p.l.) wynika, że Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Nie ulegało bowiem wątpliwości, że pozwany posiada status byłego lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i podlega ochronie przewidzianej w tej ustawie. Zgodnie z treścią tego przepisu lokatorem jest najemca lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Nie ulega wątpliwości, że taki status przysługuje również osobie zajmującej lokal na podstawie umowy użyczenia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, MoP 2005, nr 10, s. 479).

35. Zważywszy, iż przedmiotowy lokal nie wchodził w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, ani też nie był przedmiotem stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową bądź ze społeczną inicjatywą mieszkaniową, nie miał zastosowania art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów określający obligatoryjne przesłanki do ustalenia lokalu socjalnego. Stąd też rozważania w tym zakresie uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego należało poczynić na kanwie art. 14 ust. 3 powołanej ustawy, zgodnie z którym 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.

36. Po rozważaniu sytuacji rodzinnej i materialnej pozwanego Sąd uznał, że przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego. Przede wszystkim Sąd miał na względzie, że pozwany utrzymuje się z relatywnie niskiej emerytury wynoszącej 1.527 zł. Kwota ta pozwala jedynie na zaspokojenie niezbędnych potrzeb egzystencjonalnych, w tym zakup żywności, czy opłacenie rachunków za media. Bez wątplenia, w aktualnych realiach rynkowych, tak niski dochód nie pozwoli pozwanemu na wynajęcie lokalu na wolnym rynku. Jest okolicznością notoryjną, że w ostatnim czasie czynsze najmu drastycznie wzrosły i w związku z tym nawet wynajęcie pojedynczego pokoju - przy uwzględnieniu wysokości świadczenia emerytalnego pozwanego - wydaje się mało prawdopodobne. Nadto, rozważając uprawnienie pozwanego do lokalu socjalnego Sąd miał na względzie, że dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości nie budzi zastrzeżeń. W toku postępowania nie wykazano bowiem, aby pozwany swoim działaniem powodował degradację lokalu, wykraczał przeciwko porządkowi domowemu lub dopuszczał się innych zachowań negatywnie ocenianych.

37. Rozpoznając kwestię uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, Sąd miał na względzie, że pozwany jest stroną stosunku najmu nawiązanego pomiędzy nim i małżonką T. P. jako najemcami a Gminą M. G. jako wynajmującą. Stosunek ten nie ustał w stosunku do pozwanego, albowiem nie złożył on Gminie M. G. jako wynajmującemu żadnego oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia przedmiotowej umowy.

38. W szczególnych okolicznościach niniejszego przypadku, uznał, że fakt ten nie niweczy możliwości orzeczenia o uprawnieniu pozwanego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

39. Należało bowiem mieć na uwadze, że pozwany opuścił lokal będący przedmiotem najmu w 1993 r., nie zamieszkuje w nim od tamtej pory, ani też nie utrzymuje żadnego kontaktu z zamieszkującą w tym lokalu T. P.. Pozwany pozostaje od blisko 30 lat w separacji faktycznej z małżonką. Składając zeznania w niniejszej sprawie T. P. rozplakała się na myśl o możliwości zamieszkania w tym lokalu wspólnie z pozwanym, który pozostawił rodzinę i aktualnie pozostaje dla niej obcą osobą. W tych okolicznościach Sąd doszedł do przekonania, że mimo istnienia po stronie pozwanego tytułu prawnego do innego lokalu, zamieszkanie w nim stanowiłoby naruszenie słusznych interesów T. P.. W ocenie Sądu art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów in fine należy wyklądać w ten sposób, że na przeszkodzie orzeczeniu o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu stoi wyłącznie taki tytuł prawny do innego lokalu, który gwarantuje realną możliwość zamieszkania w nim przez byłego lokatora (vide: K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2022). Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd uznał, że tytuł prawny wywodzony ze stosunku prawnego, którego pozwany nie wykonywał od prawie 30 lat, nie stanowi dla niego gwarancji realnej możliwości zamieszkania w tym lokalu. Żądanie dopuszczenia pozwanego do współposiadania z przedmiotowego lokalu mogłoby nie być uwzględnione z uwagi na ww. okoliczności.

40. Wobec powyższego, skoro pozwany spełnia przesłankę o jakiej mowa w art. 14 ust. 3 u.o.p.l., Sąd na podstawie powołanego przepisu orzekł, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

(wstrzymanie wykonania wyroku)

41. W konsekwencji, Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l., Sąd wstrzymał wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o czym orzekł w pkt III. wyroku.

(koszty procesu)

42. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejszą sprawę pozwanego na rzecz powoda kwotę 457 zł, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu (200 zł), a także wynagrodzenie za czynności fachowego pełnomocnika pozwanego radcy prawnego w kwocie 240 zł (ustalona na podstawie §7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października

2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Nadto, na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

43. Sąd nie znalazł w niniejszym przypadku okoliczności uzasadniających odstąpienie od obciążania go kosztami procesu. Po pierwsze, zasądzona kwota z tytułu kosztów procesu nie jest wysoka w stosunku do dochodów pozwanego. Po drugie, pozwany swoim postępowaniem przed wszczęciem sprawy dał powód do wytoczenia powództwa (nieuzasadniona odmowa opuszczenia lokalu, nieprzyjęcie propozycji zamieszkania w innym lokalu).

44. Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył pozwanego P. P. kosztami procesu w stosunku do interwenienta ubocznego, uznając, że obciążenie pozwanego kosztami procesu w tym zakresie byłoby nadmierne, zwłaszcza mając na względzie sytuację finansową pozwanego i obowiązek uiszczenia kosztów procesu na rzecz powoda.