

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 maja 2015 r. powódka B. P. wniosła o eksmisję jej ojczyrna E. F. (1) z lokalu położonego w G. przy ul. (...) oraz o zwrot pieniędzy, według stanu na dzień 21 maja 2015 r., w kwocie 2.500 zł.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest najemcą ww. lokalu, przy czym zamieszkują w nim matka J. F. i pozwany. Matka i ojczym od 2014 r. są rozwiedzeni. Dochodzona pozwem kwota jest sumą nieopłaconych przez pozwanego kosztów utrzymania lokalu od kwietnia 2013 r. do dnia wniesienia powództwa. Powódka nadmieniła, że prowadzi osobno gospodarstwo domowe, a ze względu na małą powierzchnię mieszkania i zachowanie byłego męża jest pozbawiona prywatności oraz żyje w ciągłym stresie. Pozwany szykanuje ją, oczernia przed rodziną i znajomymi. Zdaniem J. F. pozwany mógłby zamieszkać ze swoimi synami a dodatkowo pracuje dorywczo i posiada oszczędności.

Pismem z dnia 9 września 2015 r. swój udział w sprawie w roli interwenienta ubocznego po stronie powodowej zgłosiła Gmina G.. W uzasadnieniu wskazano, że prawomocne rozstrzygnięcie przedmiotowego postępowania w zakresie orzeczenia uprawnienia po stronie pozwanego wywoła konsekwencje odnośnie praw i obowiązków Gminy G..

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 września 2015 r. pozwany zaprzeczył twierdzeniom powódki i wniósł o oddalenie powództwa w całości. Pozwany wniósł o eksmisję B. P., zmianę umowy najmu, zaprzestanie nękania z pogroźkami i zasądzenie od strony powodowej kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwany swoje żądania oparł o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego.

Postanowieniem z dnia 29 października 2015 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie oddalił wniosek E. F. (1) o wyznaczenie dla niego pełnomocnika z urzędu, które następnie postanowieniem z dnia 22 lutego 2016 r. zmienił, ustanawiając dla pozwanego zawodowego pełnomocnika.

Pismem procesowym z dnia 13 kwietnia 2016 r. profesjonalny pełnomocnik pozwanego podtrzymał dotychczasowe stanowisko i wnioski dowodowe pozwanego. Nadto wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Pismem procesowym z dnia 4 maja 2016 r. zawodowy pełnomocnik powódki z wyboru podtrzymał stanowisko mandantki, zaprzeczył wszystkim wyraźnie nieprzyznanym twierdzeniom strony pozwanej oraz sprecyzował pozew poprzez zażądanie orzeczenia eksmisji pozwanego z ww. lokalu i nakazanie jego wydania w stanie wolnym od rzeczy i osób reprezentujących jego prawa. Dodatkowo wniesiono o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 2.648,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty wg. sporządzonej w piśmie rozpiski.

Pismem procesowym z dnia 6 czerwca 2016 r. pełnomocnik powódki skorygował kwotę dochodzoną pozwem podwyższając ją do 3.023,75 zł.

Na posiedzeniu z dnia pełnomocnik powódki rozszerzyła żądanie pozwu o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 3.613,85 zł tytułem nieopłaconego czynszu za okres od kwietnia 2013 r. do października 2016 r.

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

Dnia 30 września 2004 r. B. P. złożyła do (...) Towarzystwa Budownictwa (...) wnioski o najem mieszkania jednopokojowego o pow. 37,62 m<sup>2</sup>. Jako osobę partycypującą w kosztach budowy lokalu wskazała J. W. (swoją matkę). Koszt partycypacji wynosił 11.771 zł. Powyższą kwotę zapłaciła J. W. w przeważającej części z posiadanych oszczędności. Kwotę w zakresie 1300 zł dołożył do wkładu E. F. (1) – partner J. W.. E. F. (1) chodził również do siedziby GTBSu, aby dowiadywać się o formalności związane z przydzieleniem lokalu. Dnia 30 stycznia 2006 r. zawarto umowę najmu pomiędzy (...) Spółka z o.o. w G., jako wynajmującym, a B. P. jako najemcą. Na jej podstawie wynajmujący oddał w najem lokal nr (...) w budynku przy ul. (...), a najemca przyjął do odpłatnego użytkowania lokal mieszkalny

o powierzchni użytkowej 37,62 m<sup>2</sup> składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki z ubikacją oraz przedpokojem. Stawka czynszu wynosiła 6,95 zł/ m<sup>2</sup>. W § 14.2 jako osobę uprawnioną do zamieszkania w lokalu oprócz najemcy wskazano E. F. (1) jako ojczyma najemcy. W załączniku nr 2 do umowy najmu określono obowiązki najemcy.

**Dowód:** wniosek o najem k. 6, umowa najmu k. 7-9, załącznik do umowy najmu k. 11, dowód pobrania i wpłaty pieniędzy k. 51 – 55, zeznania świadka J. S. – k. 246 v- 247v, zeznania powódki B. P. – k. 247-249, zeznania pozwanego E. F. (1) – k. 275-277, zeznania świadka W. B. – k. 248.

Orzeczeniem lekarza orzecznika ZUS z dnia 6 stycznia 2005 r. E. F. (1) został uznany za niezdolnego do pracy i niezdolnego o samodzielnej egzystencji od dnia 1 grudnia 2004 r.

**Dowód:** orzeczenie - k. 43.

Dnia 16 marca 2006 r. J. W. zawarła związek małżeński z E. F. (1).

**Dowód:** wyrok - k. 13.

J. i E. F. (2) ustalili, iż zamieszkają bezpłatnie w przydzielonym B. P. mieszkaniu za jej zgodą i będą pokrywać opłaty związane z eksploatacją mieszkania. Do kwietnia 2013 r. opłaty i czynsz za mieszkanie E. i J. F. płacili wspólnie z uzyskiwanych dochodów zgromadzonych na wspólnym koncie bankowym. Zamieszkiwali zgodnie w kawalerce przydzielonej B. P.. Wydzielili też mały pokój, sypialnię bez okna, aby miała gdzie spać B. P., gdy przyjeżdżała do nich w odwiedziny. Z czasem w tym pokoju zaczęła spać J. F.. Stosunki między małżonkami zaczęły się psuć w 2012 r., kiedy J. F. odkryła, iż E. F. (1) tworzy lokaty bankowe z ich wspólnych oszczędności jedynie na swoje nazwisko, o których nie mówił żonie. Od kwietnia 2013 r. E. F. (1) płaci tylko 1/3 czynszu za mieszkanie. Pozostałą kwotę 2/3 czynszu opłaca J. S. (poprzednio F.), w płatnościach pomaga jej też córka B. P..

**Dowód:** zeznania świadka J. S. – k. 246 v- 247v, zeznania powódki B. P. – k. 247-249, zeznania pozwanego E. F. (1) – k. 275-277.

Aneks z dnia 7 czerwca 2013 r. ustalono nowy wymiar opłat obowiązujący od 1 lipca 2013 r. Łączna kwota opłat wyniosła 590,24 zł miesięcznie.

**Dowód:** aneks k. 14.

W dniu 18 października 2013 r. między małżonkami J. i E. F. (1) doszło do kłótni z powodu tego, że E. F. (1) powiedział do J. F., że niedokładnie myje szklanki, a następnie doszło do szarpaniny podczas której E. F. (1) uderzył J. F. szklanką w plecy i pięścią w twarz, na skutek czego ta doznała sińca na skórze brody, w okolicy łokciowej prawej i na plecach. J. F. natomiast psiknęła E. F. (1) gazem łzawiącym w twarz i uderzyła go szklanką w głowę powodując skaleczenie. Podczas imieniem wyprawianych przez J. F. E. F. (1) wezwał Policję. Na skutek interwencji Policji goście J. F. rozeszli się do domu.

**Dowód:** zeznania świadka J. S. – k. 246 v- 247v, zeznania pozwanego E. F. (1) – k. 275-277, zeznania świadka P. P. – k. 246v-247, protokół oględzin – k. 134-137, 201-203, postanowienie – 214, 215-217, zeznania świadka Z. A. – k. 171-172, zeznania świadka C. J. – k. 172, zeznania świadka E. M.- k. 173.

Wyrokiem z dnia 11 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie rozwiązał przez rozwód małżeństwo J. F. z E. F. (1) bez orzekania o winie.

**Dowód:** wyrok k. 13.

Pismem z dnia 4 listopada 2013 r. E. F. (1) zawiadomił Prokuraturę Rejonową w Goleniowie o możliwości popełnienia przestępstwa na swojej osobie, której miała dopuścić się J. F. (obecnie S.). Postanowieniem z dnia 30 maja 2014 r. umorzono postępowanie prokuratorskie z uwagi na stwierdzenie, iż czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego.

**Dowód:** pismo k. 47-48, postanowienie – 214, 215-217.

W piśmie z dnia 26 listopad 2014 r. B. P. wypowiedziała umowę najmu i wezwała do opuszczenia lokalu mieszkalnego E. F. (1), z uwagi na nieopłacanie czynszu oraz kosztów dostarczanych mediów.

**Dowód:** wypowiedzenie k. 42.

Od marca 2015 r. J. S. uzyskuje emeryturę w kwocie 1.456,75 zł, a E. F. (1) 1.660,82 zł.

**Dowód:** decyzja ZUS k. 12, 44.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie roszczenia o eksmisję. Nie zasługiwało natomiast uwzględnieniu w zakresie roszczenia o zapłatę.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach z dokumentów, których wiarygodności i prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron postępowania. Za wiarygodne Sąd uznał zeznania przesłuchanych w sprawie świadków, albowiem były one zgodne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały. W ocenie Sądu co do przebiegu zdarzeń z października 2013 r. ( szarpaniny małżonków oraz przebiegu imienin J. S.) sąd uznał, iż oboje małżonkowie brali udział w tych zdarzeniach w sposób czynny i nie można tylko jednemu z nich przypisać wyłącznej winy w zaistnieniu tych zdarzeń. Za wiarygodne uznać należało również zeznania stron w zakresie w jakim korelują z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Podstawą prawną dochodzonego roszczenia o eksmisję pozwanego z lokalu najmowanego przez powódkę od TBS był pierwotnie art. 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia. Zgodnie z par. 2 powyższego przepisu również współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. Ustawa wymaga dla skuteczności żądania eksmisji wykazania, że naruszanie porządku domowego ma charakter rażący lub uporczywy i że czyni to uciążliwym korzystanie z innych lokali (art. 13 ust. 1). W przypadku współlokatora zachowanie to musi być rażąco naganne i uniemożliwiać wspólne zamieszkiwanie (art. 13 ust. 2). Celem i funkcją art. 13 ust. 2 jest zapewnienie współuprawnionemu prawa do korzystania z lokalu w warunkach, gdy drugi z uprawnionych, wbrew zasadom współżycia społecznego, uniemożliwia mu takie zamieszkiwanie, a stopień natężenia (nasilenia) złej woli w zachowaniu ma postać rażącą w znaczeniu obiektywnym. Pozbawienie prawa do lokalu (art. 13 ust. 1) musi znajdować podstawę zarówno w nagannym zachowaniu lokatora (osób z nim zamieszkałych lub wywodzących od niego swoje prawo), jak i w obiektywnej uciążliwości dla lokatora lub właściciela innego lokalu (innych lokali) w tym budynku. Obie przesłanki muszą wystąpić łącznie. Naganne zachowanie musi mieć postać kwalifikowaną, być uporczywe (częste, wielokrotne, powtarzające się) lub rażąco naganne (o dużym nasileniu złej woli, szczególnie szkodliwe ze względu na charakter naruszeń norm). To prawnie i społecznie naganne zachowanie musi też mieć realnie uciążliwy wpływ na zamieszkiwanie innych lokatorów lub właścicieli w lokalach sąsiednich. Ponieważ podstawą orzeczenia eksmisji jest tylko rażąco naganne postępowanie współlokatora, nie wystarczy, aby zachowywał się w jakikolwiek sposób pozostający w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Konieczne jest bowiem takie działanie lub zachowanie, które w obiektywnej ocenie zasługuje na szczególne potępienie.

W okolicznościach badanej sprawy podstawą żądania eksmisji z lokalu było w pierwotnie wniesionym pozwie naganne zachowanie pozwanego polegające na stosowaniu szykan wobec byłej małżonki, wspólnie z nią zamieszkującej, oczernianiu jej przed sąsiadami i znajomymi, wrogim nastawieniu. W toku procesu pełnomocnik powódki zmodyfikował podstawę prawną i faktyczną żądania wskazując, iż powódka żąda eksmisji pozwanego z uwagi na

skuteczne wypowiedzenie mu umowy użyczenia przez powódkę z uwagi na niewłaściwe zachowanie pozwanego oraz brak przyczyniania się do pokrycia połowy kosztów utrzymania mieszkania.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala uznać, iż między stronami dochodziło do negatywnych zachowań m.in. kłótni, szarpaniny, rękoczynów. Ustalony jednak przebieg zdarzenia z dnia 18 października 2013 r., nie pozwala przyjąć, iż wyczerpywało ono przesłankę rażąco nagannego postępowania pozwanego czy wykraczania przez pozwanego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Powódka nie naprowadziła żadnych dowodów na to, iż zachowanie pozwanego jest zachowaniem powtarzalnym, uporczywym czy rażąco nagannym. Przebieg zdarzenia pokazuje, iż obie strony w sposób czynny brały w nim udział, że oboje małżonkowie stosowali wobec siebie przemoc fizyczną. Z zeznań stron i świadka J. S. wynika, iż od tamtego czasu nie dochodziło między nimi do innych negatywnych zdarzeń, ich pożycie jest spokojne, a jedynie nie odzywają się do siebie.

W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, iż zachowania takie, jak: obrzucanie wyzwiskami, otwieranie drzwi w okresie letnim, przez co jest utrudnione przejście, kłótnie w okolicach północy, wylanie wody z pralki na ogród, uszkodzenie zamków w furtce i dwóch przeszł w płocie noszą w sobie jeszcze zbyt mały ładunek uporczywości i złej woli, aby można je było ocenić jako wypełniające znamiona rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu, co jest przewidziane jako przesłanka żądania eksmisji w art. 17 ust. 1 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( vide: wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 maja 2014 r., III Ca 1423/13, LEX nr 1731098). W ocenie Sądu zarzucane przez powódkę zachowania pozwanego – jednorazowy udział w szarpaninie z udziałem obojga małżonków, w której również J. S. nie pozostawała bierna, nie może spełniać przesłanki uzasadniającej eksmisję na podstawie art. 13 uopl.

Z powyższych względów wobec nie wykazania przez powódkę, iż zostały spełnione przesłanki z art. 13 cyt. wyżej ustawy, powództwo o eksmisję pozwanego na podstawie powyższego przepisu nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd podzielił jednak stanowisko strony powodowej, iż w okolicznościach badanej sprawy pozwany zajmuje lokal bez podstawy prawnej. W okolicznościach badanej sprawy wykazane zostało, iż głównym najemcą lokalu będącego podstawą sporu jest powódka, nie zaprzeczał temu sam pozwany. Pozwany natomiast w umowie z TBS został wskazany jako osoba uprawniona do zamieszkiwania w lokalu, jako ojczym powódki. Tytuł prawny do zajmowania lokalu przez pozwanego wynikał zatem ze stosunku rodzinnego łączącego powódkę z pozwanym. Powódka pozwoiliła bowiem pozwanemu zamieszkiwać w najmowanym lokalu z uwagi na to, że był mężem jej mamy. Między powódką a jej matką J. S. i jej wówczas mężem (pozwanym) została zawarta ustna umowa użyczenia, że J. i E. mogą zamieszkiwać w mieszkaniu, z zastrzeżeniem, że będą płacić czynsz. Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Biorący do używania zobowiązany jest do ponoszenia zwykłych kosztów utrzymania rzeczy użyczonej, co oznacza, że winien on ponosić opłaty eksploatacyjne (za media oraz np. część kosztów czynszu). Umowę użyczenia i najmu różni odpłatny charakter umowy najmu. Korzystanie z cudzej rzeczy za wynagrodzeniem co do zasady wzmacnia pozycję takiego posiadacza w stosunku do podobnych uprawnień osoby korzystającej z rzeczy bez wynagrodzenia. Dla stosunków z umowy użyczenia jest też istotniejszy niż w przypadku najmu element osobistej więzi między właścicielem rzeczy, a biorącym rzecz do używania. Jest on zazwyczaj przyczyną dla której właściciel oddaje swoją rzecz biorącemu ją do używania dla jego wygody. W okolicznościach badanej sprawy niewątpliwie taka okoliczność wystąpiła, pozwany miał bowiem prawo zamieszkiwać w najmowanym lokalu jako ojczym głównego najemcy.

Art. 715 KC wskazuje, że jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nie oznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Z kolei art. 716 KC mówi, że jeżeli biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony. Umowa

użyczenia może być rozwiązana nie tylko w przypadkach wskazanych w art. 715 i 716 KC, ale także może być rozwiązana przez wypowiedzenie. Podstawą wypowiedzenia umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony jest art. 365<sup>1</sup> KC, stosownie do 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. To, że umowa użyczenia co do zasady może być wypowiedziana potwierdza także orzecznictwo sądowe (np. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 28 czerwca 2005 r., sygn. akt I CK 14/2005, LexPolonica nr 381095). W piśmiennictwie zgodnie przyjmuje się, że w braku oznaczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany czasu trwania umowy użyczenia uznać należy, że umowa ta, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania, wygasa, ilekroć stosunek ten zostanie wypowiedziany przez użyczającego. Strony mogą ponadto zastrzec, że umowa użyczenia wygasa w każdym przypadku, o ile z takim żądaniem wystąpi użyczający (tak np. Z. Gawlik, Komentarz do art. 715 Kodeksu cywilnego, LEX, 2010). W sytuacji gdy umowa zawarta na czas nieoznaczony nie określa celu użyczenia (takie określenie nie należy do essentialia negotii umowy użyczenia), wówczas możliwe jest wypowiedzenie w terminie uwzględniającym interesy obu stron z uwzględnieniem uregulowania art. 365<sup>1</sup> k.c. (tak samo Z. Radwański, w: System, t. III, cz. 2, s. 383; a także J. Gudowski, w: Komentarz 2011, I, s. 497). Jeżeli upłynął termin wypowiedzenia użyczenia to od chwili upływu tego terminu osoba, której mieszkanie było użyczone, zajmuje je bez tytułu prawnego. To z kolei powoduje, że właściciel może żądać eksmisji tej osoby. Podstawą żądania eksmisji w tym wypadku będzie art. 222 § 1 KC mówiący, że 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. Zgodnie bowiem z art. 690 k.c. do ochrony praw najemcy lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności – powódka może zatem jako najemca lokalu żądać jego wydania. Lokator może bowiem skutecznie żądać wydania mu lokalu od każdej osoby, która nim faktycznie włada, w tym od właściciela, jeżeli osoba ta nie ma tytułu prawnego do używania lokalu skutecznego względem lokatora (art. 222 § 1 k.c.). Skuteczne względem lokatora prawo do używania lokali może wynikać ze stosunku prawnego, np. zawartej przez lokatora z osobą trzecią umowy podnajmu, lub z przepisów prawa, np. z art. 28<sup>1</sup> k.r.o. uprawniającego małżonka do korzystania z mieszkania, do którego tytuł prawny ma współmałżonek. W konsekwencji najemca może w postępowaniu sądowym domagać się wydania lokalu od każdej osoby niemającej skutecznego względem niego prawa do zajmowania lokalu, niezależnie od sposobu nawiązania stosunku najmu, a więc także wówczas, gdy umowa najmu została zawarta per facta concludentia (zachowująca aktualność w obecnym stanie prawnym uchwała SN z 2 października 1986 r., III CZP 69/86, L..pl nr (...); wyrok SA w Szczecinie z 29 sierpnia 2012 r., I ACa 429/2012, L..pl nr (...)). Roszczenie o wydanie lokalu przysługuje także członkowi spółdzielni mieszkaniowej, któremu lokal został przydzielony (nadal aktualna uchwała SN z 3 grudnia 1971 r., III CZP 78/71, L..pl nr (...)). Jednocześnie dopuszczalność żądania przez najemcę wydania mu lokalu przez osobę trzecią nie wyłącza roszczenia właściciela o wydanie tego samego lokalu również na podstawie art. 222 § 1 k.c. (zachowujący aktualność wyrok SN z 13 maja 1982 r., III CRN 85/82, OSNCP 1982, nr 11-12, poz. 179).

Kolejną istotną kwestią w niniejszej sprawie było to, czy pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Należy podkreślić, iż stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

W ocenie Sądu pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na sąd obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego, oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Struktura regulacji zawartej w art. 14 tej ustawy wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc "dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia" (art. 14 ust. 3), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 kategorii osób.

Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17) lub gdy zachodzi rażące wykraczanie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie, z czym w okolicznościach badanej sprawy nie mamy do czynienia, o czym była już mowa wyżej.

Nie sposób zgodzić się z powódką, iż pozwanemu nie przysługuje przymiot lokatora. Współlokatorem bowiem - zgodnie z definicją ustawową - jest osoba zamieszkująca wspólnie z innym lokatorem niezależnie od tego, czy jej tytuł prawny do używania lokalu jest samodzielny, czy też wynika z prawa lokatora, o czym stanowi art. 2 ust. 2 pkt 3. 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. W tradycyjnej wykładni pojęcia lokator dokonanej przez Sąd Najwyższy przyjmuje się, że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz przez osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie może być uznawane za bezprawne lub pozbawione tytułu prawnego korzystanie z lokalu, mimo że takie osoby nie wiąże bezpośrednio z wynajmującym stosunek najmu. Prawo do lokalu przysługujące takim osobom jest prawem pochodnym od prawa najemcy powstaje i gaśnie wraz z nim. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01 potwierdził wyraźnie, że obowiązek orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia odnosi się tylko do byłego najemcy lokalu podlegającego opróżnieniu i osób z nim stale w tym lokalu zamieszkałych.

Artykuł 14 ustawy o ochronie prawa lokatorów zawiera nakaz przyznania prawa do lokalu socjalnego co do niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm. Aktualna ustawa o pomocy społecznej z 2004 r. nie zawiera definicji niepełnosprawności ( odsyła w tym zakresie do ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z dnia 9 października 1997 r.)). W art. 2 pkt 10 tej ustawy niepełnosprawność jest zdefiniowana jako trwała lub okresowa niezdolność do wypełniania ról społecznych z powodu stałego lub długotrwałego naruszenia sprawności organizmu, w szczególności powodującą niezdolność do pracy. Zgodnie z ustępem 7 art. 14 Ustawy ustęp 4 (ww. lista osób, które muszą otrzymać prawo do lokalu socjalnego) nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Oznacza to, że nakaz przyznania prawa do lokalu socjalnego obowiązuje w przypadku osób, które były lokatorami w mieszkaniu komunalnym, spółdzielczym lub mieszkaniu TBS.

W okolicznościach badanej sprawy wykazane zostało, iż pozwany jest niepełnosprawną osobą w rozumieniu powyższego przepisu. Nie kwestionowała tego również strona powodowa. Ponadto pozwany przedłożył decyzję o stopniu swojej niepełnosprawności.

Z powyższych względów Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Na uwzględnienie nie zasługiwało jednak roszczenie powódki w zakresie żądania zapłaty. Powódka wywodziła swoje roszczenie o zapłatę z faktu, iż pozwany zobowiązał się wobec niej do pokrywania kosztów utrzymania mieszkania po połowie wraz z J. S.. W ocenie Sądu powódka nie wykazała, iż ma skuteczne względem pozwanego roszczenie o zapłatę w żadnej w pozwie i w późniejszych pismach procesowych wysokości.

Zgodnie z umową najmu zawarta przez powódkę z TBSem to najemca jest obowiązany do opłacania czynszu, opłat za co, cw, zw, energie elektryczną zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów ( par. 4 umowy najmu). Wiarygodne pozostają twierdzenia powódki, iż pozwany wraz z matką powódki mieli zamieszkiwać w spornym lokalu i uiszczać czynsz oraz inne opłaty związane z zamieszkiwaniem w tym lokalu. Nawet gdyby uznać, iż umowa taka nie została w sposób wyraźny zawarta ustnie, to doszło do jej zawarcia per facta concludentia. Z zeznań bowiem samego pozwanego

wynika, iż początkowo rzeczywiście pokrywał 1/2 wszystkich opłat, w tym czynszu za mieszkanie. Jednakże z uwagi na rozwód i pogorszenie się relacji z byłą małżonką zaczął płacić tylko 1/3 opłat. Zeznania pozwanego, jak i świadka J. S. pozostają zgodne co do tego, iż do czasu kiedy między małżonkami były poprawne relacje opłaty za mieszkanie płacili wspólnie z uzyskiwanych dochodów po połowie. Z zeznań J. S. wynika ponadto, iż w czasie kiedy pozwany zaprzestał płacenia połowy opłat i płacił tylko 1/3 tych opłat, to ona pokrywała pozostałą kwotę opłat, a córka (powódka) zwracała jej te kwoty. Z zeznań jednak samej powódki B. P. wynika, iż 2/3 opłat od kwietnia 2013 r. płaci jej mama J. S. (poprzednio F.) i że płatność ta wygląda do chwili obecnej. Powódka zeznała jedynie, iż pomagała mamie płacić te 2/3 opłat. Skoro zatem to J. S. płaciła część opłat, którą winien zapłacić pozwany, to jej przysługuje roszczenie o zwrot tychże opłat, a nie powódce. Powódka nie wykazała, aby przysługiwała jej legitymacja czynna do żądania części opłat opłaconych przez jej matkę, nie wykazała, że matka w jakikolwiek sposób scedowała na nią powyższą wierzytelność. Samo stwierdzenie świadka J. S., iż córka zwracała jej te kwoty zapłacone za pozwanego, w świetle zeznań samej powódki, która mówi tylko to tym, że pomagała mamie sponać te kwoty, nie pozwala stwierdzić, w jakiej dokładnie wysokości powódka może żądać od pozwanego opłat i czynszu za mieszkanie. Powódka nie wykazała bowiem w jakim dokładnie zakresie pokryła opłaty i rachunki za mieszkanie, w jakiej wysokości i w jakim miesiącu. Wobec kwestionowania zasadności roszczenia przez pozwanego również w tym zakresie, Sąd uznał, iż nie zostało ono wykazane co do wysokości. Powódka nie może bowiem skutecznie w świetle zaoferowanych dowodów domagać się zwrotu przez pozwanego kwoty opłat, które już pokryła J. S., albowiem w tym zakresie powódka nie poniosła żadnego uszczerbku w swoim majątku. Zgodnie z art. 688 zn. 1 Kodeksu cywilnego – za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. W konsekwencji więc przyjęcia solidarnej odpowiedzialności najemcy i osób stale z nim zamieszkujących wynajmujący może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (art. 366 § 1 Kodeksu cywilnego). Odpowiedzialność regresowa dłużników, którzy nie zapłacili opłat, powstaje wobec współdłużników, którzy spełnili świadczenie, w tej sprawie – odpowiedzialność regresowa pozwanego powstała wobec J. S..

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powódki zwrot kosztów postępowania poniesionych w związku z roszczeniem o eksmisję, w zakresie którego powódka wygrała sprawę w całości. Na koszty postępowania w tym zakresie złożyło się: opłata od pozwu 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika – 120 zł i opłata od pełnomocnictwa 17 zł, w sumie 337 zł.

W zakresie roszczenia o zapłatę Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego zwrot kosztów postępowania, uznając, iż to powódka w tym zakresie przegrała proces. Na koszty postępowania poniesione przez pozwanego w zakresie roszczenia o zapłatę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika ustanowionego z urzędu w wysokości 600 zł plus podatek VAT 23 %, w sumie 738 zł.

W pkt VI wyroku Sąd nakazał pobrać od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Goleniowie kwotę 147,60 zł tytułem nieuiszczonych kosztów pomocy prawnej świadczonej pozwanemu w urzędzie w zakresie roszczenia o wydanie, albowiem w tym zakresie pozwany jest stroną przegrywającą sprawę.

\_\_\_\_\_

(...)

(...)

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

G., (...)

(...)