

*Sygn. akt VIII C 1094/20*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie sprawy

z powództwa A. O.

przeciwko R. S.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanemu R. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. orzeka, że pozwanemu R. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanego R. S. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia mu przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej;
5. przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Ł. w Ł. na rzecz r. pr. S. S. kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Sygn. akt VIII C 1094/20

## UZASADNIENIE

W dniu 2 listopada 2020 roku powódka - A. O. wytoczyła przeciwko pozwanemu R. S. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że jest właścicielką przedmiotowego lokalu. W lokalu tym powódka wcześniej mieszkała wraz z córką B. L., która „z litości” zameldowała w lokalu pozwanego, ponieważ ten „nie miał gdzie się podziać”. W lutym 2020 roku B. L. zmarła. Po śmierci córki powódka rozwiązała umowę użyczenia i zwróciła się do pozwanego z żądaniem opuszczenia lokalu, czego jednak ten nie uczynił. Powódka wyjaśniła ponadto, że od śmierci córki przebywa u siostry gdyż jest osobą straszłą, ma 85 lat, i krępuje się mieszkać z obcym człowiekiem. Powódka podniosła również, że jest osobą schorowaną i wymaga pomocy innych osób, której pozwany z uwagi na swój stan zdrowia nie jest w stanie jej udzielić.

(pozew k. 5-6v.)

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2021 roku, uwzględniając wniosek pozwanego, referendarz sądowy ustanowił dla niego pełnomocnika z urzędu.

(wniosek k. 31, postanowienie k. 34)

Na rozprawie w dniu 10 marca 2021 roku ustanowiony przez powódkę zawodowy pełnomocnik powódki podtrzymał powództwo w całości, pełnomocnik pozwanego z urzędu wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

(protokół rozprawy k. 49-49v.)

W piśmie procesowym z dnia 24 marca 2021 roku pełnomocnik pozwanego podtrzymał stanowisko w sprawie, a na wypadek uwzględnienia powództwa wniósł o orzeczenie, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Wyjaśnił, że pozwany zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od 2016 roku, kiedy to wprowadził się do niego za zgodą córki powódki, będącej właścicielką lokalu, z którą był w nieformalnym związku. W lokalu tym zamieszkiwała wówczas powódka.

W 2018 roku pozwany został zameldowany w mieszkaniu na pobyt stały. Po śmierci B. L. siostrzeniec powódki M. J. (1) zaproponował powódce, aby na czas pogrzebu zamieszkała z nim i jego rodziną i od tego czasu M. J. (1) zajął się sprawami mieszkaniowymi i pobierał od pozwanego opłaty za czynsz i media w wysokości około 400 zł. W sierpniu 2020 roku w lokalu miało miejsce włamanie, po którym M. J. (1) przyszedł do mieszkania z innymi osobami i powołując się na pismo powódki wyrzucił z niego wszystkie urządzenia domowe należące do pozwanego, a także zniszczył meble.

Pełnomocnik pozwanego wskazał, że obecnie, z uwagi na wypowiedzenie umowy użyczenia, pozwany płaci co miesiąc odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu do rąk siostrzeńca powódki M. J. (1).

Pełnomocnik pozwanego podniósł ponadto, że pozwany posiada umiarkowany stopień niepełnosprawności, utrzymuje się z niewielkiej emerytury, która z trudem wystarcza mu na pokrycie miesięcznych, stałych wydatków. Na koniec podniósł, że Sąd może orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnej także wobec osoby, która dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, a także, że uwzględnienie powództwa byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, nie wskazując jednakże konkretnych zasad współżycia społecznego, które zostałyby naruszone w przypadku uwzględnienia powództwa.

(pismo procesowe k. 53-55)

Replikując na stanowisko pozwanego pełnomocnik powódki podtrzymał pozew w całości oraz wniósł o orzeczenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Wyjaśnił, że powódka korzysta ze swoich właścicielskich uprawnień, które obejmują prawo do swobodnego dysponowania rzeczą, wobec czego to pozwanego obciąża powinność wykazania, że żądanie powódki stanowi nadużycie prawa. Przypomniał, że w orzecznictwie dopuszcza się możliwość oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. wyłącznie w wyjątkowych przypadkach, przy czym zasady współżycia społecznego chroniąc przed nadużyciem prawa własności nie mogą tego prawa unicestwić. Wskazał, że powódka jest osobą schorowaną, wymagającą opieki innych osób i potrzebuje lokalu dla zaspokojenia własnych potrzeb życiowych. Jednocześnie pozwany zajmuje lokal z naruszeniem prawa, uniemożliwiając powódce swobodne korzystanie z lokalu, co osłabia jego uprawnienie do powoływania się na klauzulę generalną wynikającą z art. 5 k.c. Na koniec pełnomocnik wyjaśnił, że w sprawie nie zachodzą okoliczności uprawniające pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

(pismo procesowe k. 69-72)

Postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2021 roku Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Gminę M. Ł..

(postanowienie k. 61)

Na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku pełnomocnicy stron podtrzymali stanowiska w sprawie. Pełnomocnik powódki uzupełniająco wyjaśnił, że powódka wraz z mężem była współwłaścicielką lokalu od chwili zakupu, natomiast jej córka, po śmierci męża powódki, posiadała jedynie udział nabyty w drodze spadkobrania po ojcu w wysokości 1/4.

(protokół rozprawy k. 87-94)

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

Lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) stanowił pierwotnie wspólność ustawową małżeńską powódki i jej męża S. O.. Po jego śmierci (12 października 2016 roku) 1/4 udziału w prawie własności przedmiotowego lokalu w drodze spadkobrania nabyła córka powódki B. L..

Pozwany R. S. przez kilkanaście lat pozostawał w nieformalnym związku z córką powódki B. L.. Krótco przed śmiercią męża powódki, na prośbę B. L. pozwany wprowadził się do przedmiotowego lokalu, a w 2018 roku został w nim zameldowany na pobyt stały. Pozwany wraz z partnerką zajmowali mniejszy pokój, ponosili wspólnie koszt utrzymania lokalu, pozwany nie ponosił jednak innych opłat za zajmowanie lokalu, poza zwykłymi kosztami jego utrzymania, B. L. dbała o lokal, sprzątała w nim. Za życia B. L. między stronami nie dochodziło do konfliktów.

(dowód z przesłuchania powódki 00:05:40-00:11:00 i 01:15:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 21 kwietnia 2021 roku k. 88 w zw. z k. 93, dowód z przesłuchania pozwanego 00:11:00-00:45:31 i 01:14:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 21 kwietnia 2021 roku k. 88-90 w zw. z k. 94, odpis zwykły KW k. 7-7v., okoliczności bezsporne)

W dniu 3 lutego 2020 roku B. L. zmarła, a spadek po niej nabyła w całości A. O.. Obecnie powódka jest jedyną właścicielką przedmiotowego lokalu.

Po śmierci córki powódka przeprowadziła się do siostry i od tego czasu nie przebywa w swoim mieszkaniu bowiem boi się, krępuje i nie chce przebywać w lokalu sama z obcym mężczyzną. Powódka udzieliła nadto notarialnego pełnomocnictwa swojemu siostrzeńcowi M. J. (1) umocowując go do prowadzenia spraw mieszkaniowych i sprawowania pieczy nad przedmiotowym lokalem.

W piśmie z dnia 17 sierpnia 2020 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 18 sierpnia 2020 roku, powódka wezwała pozwanego do dobrowolnego wymeldowania się z zajmowanego lokalu i jego opuszczenia. Następnie, pismem z dnia 28 września 2020 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 29 września 2020 roku, A. O. wypowiedziała mu umowę użyczenia przedmiotowego lokalu i wezwała do jego opróżnienia i opuszczenia w terminie do końca następnego miesiąca od dnia doręczenia wypowiedzenia.

Pozwany nie kwestionując faktu wypowiedzenia mu umowy i mimo świadomości przebywania w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego, nie opuścił zajmowanego lokalu.

(dowód z przesłuchania pozwanego 00:11:00-00:45:31 i 01:14:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 21 kwietnia 2021 roku k. 88-90 w zw. z k. 94, zeznania świadka M. J. (1) 00:49:04-01:09:52 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 21 kwietnia 2021 roku – k. 91-93, wypowiedzenie umowy użyczenia wraz z dowodem nadania i doręczenia przesyłki k. 9A-10, akt poświadczenia dziedziczenia k. 11-11v., informacja z rejestru spadkowego k. 12, powiadomienie wraz z dowodem nadania i doręczenia przesyłki k. 13)

M. J. (1) proponował pozwanemu, aby zamieszkał w innym lokalu i oferował pomoc w jego znalezieniu; w tym celu mężczyźni wspólnie oglądali pokoje na N., siostrzeniec powódki znalazł także oferty mieszkań na ul. (...). Pomógł również podjąć pozwanemu pracę w charakterze parkingowego, w której jednak R. S. się nie sprawdził.

(dowód z przesłuchania pozwanego 00:11:00-00:45:31 i 01:14:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 21 kwietnia 2021 roku k. 88-90 w zw. z k. 94, zeznania świadka M. J. (1) 00:49:04-01:09:52 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 21 kwietnia 2021 roku – k. 92-94)

Od 2020 roku M. J. (1) pobierał od pozwanego kwoty po 400 zł miesięcznie z tytułu zajmowania lokalu, a od wiosny 2021 roku po 500 zł miesięcznie.

W piśmie z dnia 8 grudnia 2020 roku pozwany został powiadomiony o naliczaniu odszkodowania w kwocie 1.255 zł za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu.

(dowód z przesłuchania pozwanego 00:11:00-00:45:31 i 01:14:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 21 kwietnia 2021 roku k. 88-90 w zw. z k. 94, zeznania świadka M. J. (1) 00:49:04-01:09:52 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 21 kwietnia 2021 roku – k. 92-94, pokwitowania k. 56-56v., pismo k. 57)

Powódka chciałaby wrócić do przedmiotowego lokalu, ale boi się i nie chce w nim zamieszkiwać z obcym dla siebie mężczyzną. Powódka rozważa również, ze względu na swój stan zdrowia i podeszły wiek, sprzedaż tego mieszkania i zakup mniejszego mieszkania, usytuowanego na parterze.

Powódka ma 86 lat, jest osobą schorowaną i wymaga pomocy. Powódka, poza zmarłą córką, nie miała innych dzieci.

(zeznania świadka M. J. (1) 00:49:04-01:09:52 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 21 kwietnia 2021 roku – k. 92-94, okoliczności bezsporne)

Na dzień 10 lutego 2020 roku na koncie lokalu widniała niedopłata w wysokości 3.440,16 zł. Zaległości te spłaciła powódka przy pomocy rodziny i obecnie lokal nie jest już zadłużony.

(zeznania świadka M. J. (1) 00:49:04-01:09:52 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 21 kwietnia 2021 roku – k. 92-94, pismo zarządcy nieruchomości k. 86)

Pozwany R. S. ma 73 lata, z zawodu jest kaletnikiem. Jest rozwodnikiem, ma dwoje dorosłych dzieci, z którymi nie utrzymuje kontaktu. Ma orzeczony trwały, umiarkowany stopień niepełnosprawności, jest osobą schorowaną – ma zastawkę aortalną, sztuczną prawą soczewkę w oku, jest po resekcji części żołądka. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.340 zł. Nie posiada majątku, ani oszczędności. Pozwany przyjmuje na stałe leki, ze które płaci ponad 100 zł miesięcznie. Ponadto spłaca koszt zaciągniętych zobowiązań finansowych w łącznej wysokości 220 zł miesięcznie. R. S. nie posiada innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać.

(dowód z przesłuchania pozwanego 00:11:00-00:45:31 i 01:14:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 21 kwietnia 2021 roku k. 88-90 w zw. z k. 94, oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania k. 32-33v., orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 57v.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania stron oraz zeznania świadka. W sprawie nie budził wątpliwości charakter prawny umowy łączącej pozwanego z córką powódki, jak również okoliczność jej skutecznego rozwiązania przez powódkę, czemu dał wyraz zarówno sam pozwany jak i jego pełnomocnik podnosząc, że z uwagi na wypowiedzenie umowy użyczenia pozwany co miesiąc płaci odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu.

Strony nie zgłaszały przy tym żadnych wniosków dowodowych, którego mogłyby prowadzić do odmiennych ustaleń w/w zakresie. Zaznaczenia wymaga w tym miejscu, iż dla rozstrzygnięcia niniejszego procesu irrelevantne znaczenie miały depozycje pozwanego na okoliczność kradzieży w przedmiotowym lokalu, do której miało dojść w sierpniu 2020 roku, jak również na okoliczność zaboru z lokalu urządzeń w postaci pralki, lodówki i telewizora, a także zniszczenia

wyposażenia lokalu. Jedyne na marginesie wskazać należy, że w stosunku do w/w zdarzeń odmówiono wszczęcia dochodzenia, co wprost wynika z przedłożonych przez pozwanego postanowień sporządzonych przez organy ścigania.

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

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości.

Podstawą żądania powódki nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, 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.

Pozwany włada rzeczą cudzą - będącą własnością powódki. Tym samym, żeby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu, R. S. winien udowodnić, że przysługuje mu tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. W ocenie Sądu okoliczność ta nie tylko nie została wykazana ale w istocie była między stronami niesporna. Między stronami niesporne było, że pozwany w chwili śmierci B. L. zamieszkiwał na stałe w spornym lokalu i był w nim zameldowany. W oparciu o przeprowadzone postępowanie dowodowe należało przyjąć, że pomiędzy pozwanym a córką powódki została zawarta umowa użyczenia; pozwany korzystał z lokalu nieodpłatnie na podstawie umowy użyczenia zawartej na czas nieokreślony, co zresztą nie było podważane ani przez powódkę ani pozwanego.

Zauważyć w tym miejscu należy, że przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę użyczenia, nie zawierają regulacji analogicznej do umowy najmu, gdzie

art. 678 § 1 k.c. wprost stanowi, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. W doktrynie analizując przypadek śmierci użyczającego i związane z tym następstwo prawne wyrażono jednak pogląd, że śmierć użyczającego nie prowadzi do ustania użyczenia, a w miejsce użyczającego do stosunku użyczenia wstępują jego spadkobiercy (por. K. Osajda (red.), Tom IIIB. Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część szczegółowa. Ustawa o terminach zapłaty, Warszawa 2017).

W dalszej kolejności przypomnienia wymaga, że umowa użyczenia, która nie została zawarta na czas oznaczony, kończy się zgodnie z treścią przepisu art. 715 k.c., gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Przepis art. 716 k.c. stanowi z kolei, że jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

Zastosowanie normy z przepisu art. 715 k.c. jest możliwe w sytuacji, gdy treść umowy użyczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany wskazuje cel, dla którego osiągnięcia użyczający dał rzecz biorącemu do używania. Cel taki wynikał w okolicznościach niniejszej sprawy z umowy użyczenia zawartej przez pozwanego i B. L., a było nim zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych pozwanego w okresie pozostawania w związku z córką powódki. Taki cel niewątpliwie motywowały szczególnie osobiste relacje stron umowy - ich nieformalny i długotrwały związek partnerski. Cel ten, z racji braku takich samych relacji pomiędzy pozwanym a powódką, nie miał jednak racji bytu po śmierci B. L.. Powódka niewątpliwie nie miała na celu umożliwienie pozwanemu dożywotniego zamieszkiwania w lokalu, co jednoznacznie wynika z pism kierowanych do pozwanego przez powódkę, czy czynności podejmowanych przez M. J. (2) - pełnomocnika powódki w sprawach mieszkaniowych w zakresie prób znalezienia pozwanemu innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać. Jest to zresztą oczywiste, powódka stała się właścicielką całości lokalu, którym mogła całościowo i swobodnie rozporządzać, a wszelkie uzgodnienia poczynione przez jej córkę z pozwanym przestały być aktualne i wiążące, odpadła bowiem przyczyna, dla których były one czynione (tj. osobiste relacje łączące córkę powódki z pozwanym w ramach ich związku partnerskiego). W ocenie Sądu, z chwilą śmierci B. L. cel umowy użyczenia wygasł, tym samym zakończyła się również wiążąca pozwanego z jego konkubiną umowa użyczenia.

Jedyne na marginesie wskazać jednak należy, że gdyby nawet przyjąć, że umowa po śmierci córki powódki nadal wiązała pozwanego to ta i tak mogła zostać skutecznie wypowiedziana przez użyczającego, co w konsekwencji i tak

spowodowało wygaśnięcie stosunku użyczenia ze skutkiem natychmiastowym, wobec tego, że strony nie zastrzegły w umowie innego terminu. Powódka co najmniej dwukrotnie, tj. w sierpniu 2020 roku i we wrześniu 2020 roku poinformowała na piśmie pozwanego o wypowiedzeniu przedmiotowej umowy. Dla skutecznego wypowiedzenia pozwanemu umowy użyczenia nie musiała przy tym zaistnieć określona przyczyna, wystarczające było złożenie oświadczenia woli przez właściciela nieruchomości. Zgodnie bowiem z treścią art. 365<sup>1</sup> k.c., 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. Jeżeli w umowie użyczenia nie poczyniono odpowiednich postanowień, co do terminu wypowiedzenia, to umowa ta przestaje wiązać strony, a biorący do używania traci tytuł prawny do rzeczy i jest zobowiązany do jej zwrotu użyczającemu. Wskazać wreszcie należy na wcześniej zacytowany przepis art. 716 k.c., który również dawał powódce prawo zakończenia przedmiotowej umowy, wobec tego, że przepis ten przewiduje możliwość żądania zwrotu rzeczy użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy. Niewątpliwie zaś w chwili zawierania umowy użyczenia pomiędzy pozwanym a córką powódki, ta ostatnia nie przewidywała, że przeżyje córkę a jej stan zdrowia będzie wymagał konieczności udzielania jej pomocy, przy czym co oczywiste tej pomocy powódka może nie chcieć przyjmować od starszego, zupełnie obcego jej mężczyzny, z którym nie łączy ją żadne relacje. Wreszcie, niezależnie od istnienia okoliczności z art. 716 k.c., najpóźniej z chwilą doręczenia pozwanemu odpisu pozwu w niniejszej sprawie umowa użyczenia wygasła.

Reasumując pomiędzy stronami doszło do skutecznego zakończenia umowy użyczenia i pozwany utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego powódki. W konsekwencji powódka, jako właścicielka lokalu, na podstawie art. 222 § 1 k.c., miała prawo żądania od pozwanego opróżnienia spornego lokalu mieszkalnego, który pozwany zajmuje bez tytułu prawnego, a powództwo podlegało uwzględnieniu.

W ocenie Sądu, brak było podstaw do oddalenia powództwa w niniejszej sprawie na podstawie art. 5 k.c., a więc w oparciu o to, iż roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Powódka jest właścicielem przedmiotowego lokalu, prawo własności jest zaś prawem chronionym przez Konstytucję i równocześnie jednym z fundamentalnych praw ustrojowych. Wobec tego, jak wynika z utrwalonego, aktualnego stanowiska judykatury i doktryny, stosowanie art. 5 k.c. w ogóle, a w przypadku roszczeń związanych z prawem własności w szczególności, winno mieć charakter zupełnie wyjątkowy i winno być szczególnie uzasadnione. Zdaniem Sądu, w oparciu o ustalony stan faktyczny nie sposób stwierdzić, aby taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie. Wbrew twierdzeniom pozwanego, powódce nie sposób zarzucić działania sprzecznego z zasadami współzycia społecznego. Jak wyjaśniono, M. J. (2), pełnomocnik powódki, podjął szereg starań mających na celu znalezienie pozwanemu nowego lokalu. Sama powódka zaś chciałaby powrócić do przedmiotowego lokalu, w którym obecnie krępuje się przebywać z uwagi na zamieszkiwanie w nim pozwanego będącego dla niej osobą obcą. Przypomnienia wymaga, że powódka jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną, wymaga stałej opieki i już wyłącznie z tej przyczyny uzasadnionym jest wniosek, że winna się ona czuć komfortowo w miejscu swojego zamieszkania i mieć zapewniony spokój. Powyższe w obecnej sytuacji nie jest jednak możliwe. Nie budzi także wątpliwości, iż pozwany wprowadził się do lokalu z intencją zamieszkiwania w nim z córką powódki, z którym łączył go nieformalny związek, nie zaś z powódką. Sąd dostrzega oczywiście trudną sytuację życiową pozwanego, niemniej jednak brak jest uzasadnionych przesłanek, aby przedkładać ją nad sytuację powódki, będącej właścicielką lokalu. W konsekwencji Sąd nie znajduje podstaw, aby postrzegać postępowanie powódki, jako naruszające zasady współzycia społecznego.

Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) 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 (ust. 1); 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.

Wskazany przepis ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (por. uchwały Sądu Najwyższego: z 15.11.2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9, poz. 109; z 20.05.2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006/1, poz. 1), przy czym lokatorem, w myśl ustawy, jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Ta szeroka definicja, obejmuje – w zakresie orzekania o eksmisji i prawie do najmu socjalnego lokalu – wszystkich dotychczasowych lokatorów, tj. osoby, które utraciły przysługujący im tytuł do lokalu, obejmuje również osoby, które korzystają (korzystały) z prawa do lokalu na podstawie umowy użyczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 22.04.2005 r., II CK 655/04, MoP (...), s. 479).

Paragraf 4 wskazanego przepisu stanowi z kolei, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej, 3) obłożnie chorego, 4) emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Wprawdzie ustępem 7 wyłączone zostało stosowanie przepisu ust. 4 tego artykułu do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego albo do lokalu używanego na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego, nie mniej jeśli nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego, zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że przyznanie takiego lokalu może być uzasadnione ze względu na sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne byłego lokatora.

Z okoliczności sprawy wynika, że R. S. jest osobą starszą ma 73 lata, ma orzeczone trwały, umiarkowany stopień niepełnosprawności. Pozwany osobą schorowaną – ma zastawkę aortalną, sztuczną prawą soczewkę w oku, jest po resekcji części żołądka. Pozwany sam prowadzi gospodarstwo domowe utrzymując się z emerytury w wysokości 1.340 zł, z której spona koszt zaciągniętych zobowiązań finansowych w łącznej kwocie 220 zł miesięcznie, nadto na stałe wykupuje leki, za które płaci ponad 100 zł miesięcznie. Nie posiada żadnego majątku, ani oszczędności, jak również innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać. Pozwany nie ma również żadnych osób bliskich, na pomoc których mógłby liczyć w swojej aktualnej sytuacji życiowej i majątkowej. W ocenie Sądu powyższe okoliczności przesądają o zasadności przyznania pozwanemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego o co pozwany konsekwentnie wnosił od początku postępowania. Jednocześnie dotychczasowy sposób korzystania przez R. S. z przedmiotowego lokalu nie sprzeciwia się powyższemu. W ocenie Sądu przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie pozostaje w sprzeczności z zasadą słuszności i poczuciem sprawiedliwości społecznej” (por. wyrok SO w Gdańsku z 14 listopada 2012 r., III Ca 264/2012, L.pl nr (...)).

W świetle powyższego Sąd orzekł, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanego do czasu złożenia mu przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze ciężką sytuację życiową, zdrowotną oraz majątkową pozwanego, o której była wcześniej mowa, a co do której zbędnym jest jej powtarzanie w tej części uzasadnienia, nie mniej która to sytuacja przesądzała o odstąpieniu od podstawowych zasad rozstrzygania o kosztach procesu.

Ponadto Sąd przyznał i nakazał wypłacić od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz adw. S. S. kwotę 147,60 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu, które to koszty zostały wyliczone w oparciu o § 13 ust 1 w zw. z § 4 ust 4 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 68).