

Sygn. akt I C 222/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Brzesku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agata Gawłowska-Sobusiak
Protokolant:	Magdalena Baran

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2017 r.

sprawy z powództwa Gminy S.

przeciwko W. M., E. S. (1) oraz małoletniej G. S. reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego E. S. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym: W. M., E. S. (1) oraz G. S., aby opuściły i opróżniły z rzeczy ich prawa reprezentujących lokal mieszkalny położony w U., usytuowany na piętrze budynku nr (...), tzw. lecznica zwierząt, posadowionym na dz. ew. (...) w U. objętej KW nr (...) i wydały go powodowi Gminie S.;

II. przyznaje pozwanej W. M. prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

III. orzeka o braku uprawnień pozwanych E. S. (1) oraz G. S. do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w pkt I wyroku przez pozwaną W. M. do czasu złożenia przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanej E. S. (1) na rzecz powoda Gminy S. kwotę 240,00 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

VI. w pozostałym zakresie koszty procesu między stronami wzajemnie znosi;

**VII.** przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Brzesku na rzecz adw. J. B. Kancelaria Adwokacka w B. kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych 60/100) tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną pozwanej W. M. z urzędu.

Sędzia

SR Agata Gawłowska-Sobusiak

**Sygn. akt I C 222/17**

## UZASADNIENIE

### **wyroku Sądu Rejonowego w Brzesku z dnia 17 października 2017 r.**

Strona powodowa Gmina S. domagała się nakazania pozwanym: W. M., E. S. (1) i małoletniej G. S. – reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego E. S. (1) – aby opuściły i opróżniły z wszystkich rzeczy do nich należących lokal mieszkalny usytuowany na piętrze budynku nr (...), tzw. lecznicy zwierząt, położonego w U. na dz. ew. (...), objętej Kw nr (...), oraz aby wydały ten lokal stronie powodowej. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając pozew strona powodowa podniosła, że w dniu 31 maja 2007 r zawarła z pozwaną W. M. umowę najmu opisanego lokalu o pow. 86, 09m<sup>2</sup> (z częścią wspólną o pow. aż 89 m<sup>2</sup>), ustalając czynsz na kwotę 53, 40 zł. Wymieniona umowa najmu stanowiła kontynuację umowy najmu zawartej w dniu 1 marca 1991 r pomiędzy pozwaną W. M. a Wojewódzkim Zakładem (...) w T.. Strona powodowa nabyła budynek tzw. lecznicy zwierząt na mocy decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z 1991 r. W kolejnych latach strona pozwana 3-krotnie podwyższała wysokość czynszu ostatecznie do kwoty 102, 35 zł.

Dalej strona powodowa podniosła, że po kilku latach od zawarcia umowy najmu powzięła wiadomość, że żadna z pozwanych nie zamieszkuje w opisanym lokalu. W 2010 r strona powodowa sporządziła notatkę, aby wszelka korespondencja do pozwanej W. M. była kierowana na adres: (...), pocz. D., i pod tym adresem pozwana odbiera korespondencję od 2012r. Nadto na podstawie oględzin budynku stwierdzono, że jest on faktycznie niezamieszkały już od dłuższego czasu, co potwierdzili mieszkańcy wsi. Także od 2012 r pozwana W. M. nie jest odbiorcą wody, nie złożyła także deklaracji w przedmiocie gospodarowania odpadami.

Mając na uwadze to, że pozwane nie zamieszkują w opisanym lokalu przez okres przekraczający 12 miesięcy, a czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, strona powodowa – na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów – wypowiedziała umowę najmu z dnia 31 maja 2007 r z 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia. Pismo zawierające wypowiedzenie zostało przesłane także na adres (...), a pozwana W. M. odebrała je, albowiem wystosowała do strony powodowej pismo, w który, stwierdziła, że nie wyraża zgody na rozwiązanie umowy najmu.

Dalej strona powodowa podniosła, że pismem z dnia 1 grudnia 2016 r wezwała pozwaną W. M. do opróżnienia opisanego lokalu w terminie do dnia 15 grudnia 2016 r, ale bezskutecznie. Także kolejne wezwanie pozostało bez odpowiedzi.

Wobec powyższego pozew był uzasadniony i konieczny.

Odnosząc się do zarzutów pozwanych, strona powodowa podniosła, że w 2010 r pozwane zwracały się do wykup lokalu mieszkalnego w U. za bonifikatą. Przy tej okazji, tylko raz, kwestionowały stan techniczny budynku i wносиły o jego remont. Strona powodowa zarzuciła jednak, że to pozwane wyprowadzając się z opisanego lokalu doprowadziły do jego zniszczenia.

Pozwana E. S. (1), także jako przedstawiciel ustawowy małoletniej pozwanej G. S., wniosła o oddalenie powództwa.

W odpowiedzi na pozew oraz w toku procesu pozwana podniosła, że lokal mieszkalny w U. jest jej domem rodzinnym, ale nie można tam mieszkać z uwagi na jego zły stan techniczny, stwarzający nawet zagrożenie dla zdrowia. Lokal ten jest zagrzybiony, brak w nim ogrzewania, nie działa też instalacja elektryczna.

Pozwana przyznała, że wraz z córką – pozwaną G. S. – zamieszkują w K., gdzie korzystają z gościny znajomych, a córka uczęszcza do szkoły muzycznej.

Także pozwana W. M. wniosła o oddalenie powództwa.

W odpowiedzi na pozew oraz w toku procesu pozwana zakwestionowała przesłanki wypowiedzenia. Zdaniem pozwanej, to że przez większą część roku zamieszkuje u córki w W., wynika ze złego stanu technicznego lokalu

mieszkalnego w U., za który to stan odpowiada strona powodowa. Od 1991 r stan techniczny całego budynku pogarszał się, przyczyniały się do tego: nieszczelność dachu i kominów, uszkodzenie więźby dachowej, brak odwodnienia wokół budynku, brak konserwacji rynien, awaria instalacji wodnej i instalacji centralnego ogrzewania. Ostatecznie z uwagi na zawilgocenie i zagrzybienie, przebywanie w tym lokalu w okresie zimowym stało się niemożliwe, tym bardziej, że ogrzewać można było tylko piecem typu koza. Strona powodowa nie wykazywała żadnego zainteresowania tym budynkiem, nie reagowała na wnioski o przeprowadzenie remontu. Nadto pozwana chciała wykupić lokal, ale strona powodowa zaoferowała zbyt wygórowaną cenę.

Pozwana podkreśliła, że nadal uważa lokal mieszkalny w U. za swój dom, o czym świadczy to, że nadal przechowuje tam swoje rzeczy i uiszcza czynsz. Pozwana chciałaby powrócić do tego lokalu, a w przyszłości dokonać jego wykupu.

**Sąd ustali następujący stan faktyczny, przy uwzględnieniu okoliczności bezspornych:**

Nieruchomość położona w U., gmina S., składająca się z dz. ew. (...) o pow. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym tzw. lecznicą zwierząt, ujawniona jest w Kw nr (...) jako własność Gminy S., czyli strony powodowej.

Wymieniona działka ewidencyjna powstała z p. grt. (...) ujawnionej w (...) (...) gm. kat. U. jako mienie państwowe w zarządzie Wojewódzkiego Zakładu (...) w T..

Na wymienionej działce posadowiony był budynek mieszkalno-usługowy. W budynku tym mieściła się tzw. lecznica zwierząt oraz znajdowały się dwa mieszkania, w tym mieszkanie na piętrze zajmowane przez lekarza weterynarii. Mieszkanie na piętrze składało się z 3-ch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki – o łącznej powierzchni 89 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia użytkowa wynosiła 86, 09 m<sup>2</sup>.

Decyzją komunalizacyjną z dnia 10 lutego 1991 r własność dz. ew. (...) nabyła Gmina S. tj. strona powodowa, przy czym istniał spór co do własności budynku posadowionego na tej działce. Jeszcze przez kilka lat budynek ten był w zarządzie Zakładu (...).

Dopiero dnia 8 lutego 2000 r strona powodowa ujawniła się w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości.

**Dowód:**

**- decyzja komunalizacyjna z dnia 10 lutego 1991 r – k. 16-17,**

**- postanowienie Sądu Rejonowego w Brzesku z dnia 8 lutego 2000 r – k. 19,**

**- odpis Kw nr (...) – k. 18, 20-25,**

**- przesłuchanie pozwanej E. S. (1) – k. 167-168.**

Z powyższych względów w dniu 1 marca 1991 r umowę najmu lokalu mieszkalnego na piętrze budynku tzw. lecznicy zwierząt w U. zawarł z pozwaną W. M. jeszcze Wojewódzki Zakład (...).

Dopiero kolejna umowa najmu opisanego lokalu z dnia 31 maja 2007 r została zawarta z pozwaną przez Gminę S. tj. stronę powodową. Umowa została zawarta w miejsce umowy najmu z dnia 1 marca 1991 r, na czas nieokreślony. W umowie określono stawkę czynszu na kwotę 53, 40 zł miesięcznie.

Pismem z dnia 18 stycznia 2012 r stawka czynszu została ustalona na kwotę 84, 55 zł miesięcznie.

Pismem z dnia 16 stycznia 2013 r stawka czynszu została ustalona na kwotę 92, 56 zł miesięcznie.

Z kolei pismem z dnia 20 stycznia 2014 r stawka czynszu została ustalona na kwotę 102, 35 zł miesięcznie.

**Dowód:**

- **umowa najmu z dnia 1 marca 1991 r – k. 13-15,**
- **umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 31 maja 2007 r – k. 12-13,**
- **wypowiedzenie wysokości czynszu z dnia 18 stycznia 2012 r – k. 26-27,**
- **wypowiedzenie wysokości czynszu z dnia 16 stycznia 2013 r- k. 28-29,**
- **wypowiedzenie wysokości czynszu z dnia 20 stycznia 2014 r – k. 30-31,**
- **przesłuchanie pozwanej E. S. (1) – k. 167-168.**

Już w chwili podpisania umowy najmu w 2007 r opisany lokal mieszkalny w U. był w bardzo złym stanie, jak i sam budynek. Teren wokół budynku był zaniedbany, zarośnięty krzakami. Sam budynek wymagał wykonania drenażu – osuszenia ścian, które były zawilgocone, a także remontu dachu, który przeciekał. Lokal mieszkalnym na piętrze miał nieszczelną stolarkę okienną i drzwiową, wymagającą wymiany. We wnętrzu tego lokalu odnowienia wymagała posadzka parkietowa, a także glazura, gdyż płytki w kuchni odpadały, zaś ściany wymagały malowania. Lokal był zawilgocony, przy kominach widoczne były zacieki. Nadto lokal ten wymagał podłączenia do sieci – pieca c.o, wykonania wentylacji w kuchni, wykonania instalacji wodnej, przeglądu instalacji elektrycznej, założenia pieca gazowego lub termy w łazience, wymiany baterii kuchennej i łazienkowej. Na powyższą okoliczność w dniu 4 lipca 2007 r sporządzono protokół.

Jeszcze w 1997 r uległ awarii piec centralnego ogrzewania, który ogrzewał dwa mieszkania. Zarządzający budynkiem i zajmujący drugie mieszkanie – lekarz weterynarii nie zgodził się na jego naprawę i dalsze wspólne użytkowanie. Grzejniki c.o. zostały odcięte od instalacji – pieca c.o. W konsekwencji lokal na piętrze zajmowany przez pozwaną W. M. był ogrzewany dwoma piecami typu koza.

W międzyczasie awarii uległa pompa tłocząca wodę ze studni, pozwana musiała nosić wodę wiadrami.

Lokal ten nie miał instalacji gazowej, pozwana pozyskiwała gaz z butli gazowej.

Powyższe spowodowało, że gdy córka pozwanej M. G. wraz z mężem otrzymała i wyremontowała dom w W., pozwana w 2002 r przeprowadziła się do niej.

W latach 2005-2009 r w lokalu mieszkalnym w U. zamieszkała pozwana E. S. (1) wraz z córką G. S.. Pozwana doprowadziła bieżącą wodę, tylko do łazienki i w 2007 r zawarła umowę z Zakładem Usług (...) w W. o dostawę wody.

Także w 2007 r pozwana zawarła umowę z (...)” s.c. (...) P., R. S. w B. o świadczenie usług w zakresie wywozu odpadów stałych.

Po doprowadzeniu bieżącej wody, także pozwana W. M. czasowo wróciła do tego lokalu. Pozwane wyremontowały ubikację i założyły termę.

Niestety, dach budynku przeciekał, zatłakaniu uległ jeden z kominów i należało zaniechać ogrzewania jednego z pokoi, warunki mieszkaniowe pogarszały się.

Wobec powyższego pozwana W. M. wróciła do W., choć jeszcze w okresach letnich przyjeżdżała do tego lokalu, ale na pewno nie była tam od listopada 2014 r.

Jeszcze w piśmie z dnia 5 lutego 2010 r pozwana W. M. podała, że korespondencję należy jej doręczać na adres: (...), gm. D., aż do odwołania.

Także mieszkańcy wsi od kilku lat nie widzieli pozwanej W. M. w U..

**Dowód:**

- **protokół z dnia 4 lipca 2007 r – k. 145,**
- **notatka z dnia 5 lutego 2010 r – k. 32,**
- **umowa na dostawę wody z dnia 12 października 2007 r – k. 136-141,**
- **umowa o świadczenie usług w zakresie wywozu odpadów stałych z dnia 13 grudnia 2007 r – k. 142,**
- **protokół wzajemnych uzgodnień i zobowiązań z dnia 10 lipca 2006 r – k. 143-144,**
- **oświadczenie T. R. – k. 41,**
- **oświadczenie S. P. – k. 41,**
- **oświadczenie Z. M. (1) – k. 42,**
- **oświadczenie R. R. – k. 42,**
- **zeznania świadka T. R. – k. 67,**
- **zeznania świadka Z. M. (2) – k. 67,**
- **zeznania świadka R. R. – k. 68,**
- **zeznania świadka S. P. – k. 68,**
- **zeznania świadka T. H. – k. 68-69,**
- **zeznania świadka M. G. – k. 123-124,**
- **przesłuchanie pozwanej E. S. (1) – k. 167-169.**

W 2007 r strona powodowa oraz pozwana W. M., a właściwie pozwana E. S. (1), podjęły rozmowy o sprzedaży lokalu mieszkalnego w U.. Strona powodowa zaproponowała sprzedaż tego lokalu za cenę 92 000, 00 zł – 50% bonifikaty tj. ostatecznie za cenę 46 000, 00 zł rozłożoną na 5 rocznych rat.

Pozwana W. M. nie przyjęła tej propozycji, uznając cenę za wygórowaną, nadto podkreśliła, że niedopowiadana jej granice działki oraz przewidziany dojazd. Przy tej okazji pismami z dnia 10 lutego 2009 r, z dnia 15 czerwca 2010 r oraz z dnia 21 października 2009 r pozwana W. M. zwróciła się o wykonanie remontu, a także przyznała, że nie zamieszkuje w opisanym lokalu.

Po fiasku rozmów o wykup lokalu w U. także pozwana E. S. (1) wraz z córką G. S. wyprowadziła się z tego lokalu. Na pewno nie była w tym lokalu od listopada 2014 r.

**Dowód:**

- **pismo pozwanej E. S. (1) z dnia 26 czerwca 2007 r – k. 152,**
- **pismo E. S. (1) z dnia 20 lipca 2007 r – k. 146,**
- **pismo pozwanej W. M. – k. 147-148,**
- **pismo pozwanej W. M. z dnia 10 lutego 2009 r – k. 120, 153,**

- pismo pozwanej W. M. z dnia 15 czerwca 2010 r – k. 121, 151,
- pismo Urzędu Gminy w S. z dnia 30 grudnia 2009 r – k. 149-150,
- pismo pozwanej E. S. (1) z dnia 23 maja 2011 r – k. 154,
- oświadczenie T. R. – k. 41,
- oświadczenie S. P. – k. 41,
- oświadczenie Z. M. (1) – k. 42,
- oświadczenie R. R. – k. 42,
- zeznania świadka T. R. – k. 67,
- zeznania świadka Z. M. (2) – k. 67,
- zeznania świadka R. R. – k. 68,
- zeznania świadka S. P. – k. 68,
- zeznania świadka T. H. – k. 68-69,
- zeznania świadka D. M. – k. 123,
- zeznania świadka M. G. – k. 123-124,
- przesłuchanie pozwanej E. S. (1) – k. 167-169.

Obecnie lokal mieszkalny na piętrze budynku tzw. lecznicy zwierząt w U. jest niezamieszkały. Lokal ten jest zagrzybiony, brak w nim ogrzewania, nie działa instalacja elektryczna, nie ma instalacji gazowej, instalacja wodna jest wykonana częściowo. Lokal, jak i cały budynek, niszczeje, popada w ruinę.

Pozwana W. M., jak i pozwana E. S. (1), nie udostępniają kluczy do tego lokalu, nie może odczytać stanu wodomierza. Nikt nie uiszcza opłaty za wodę ani za wywóz śmieci.

Mimo powyższego pozwana W. M. nadal uiszcza czynsz.

**Dowód:**

- fotografie – k. 33-38, 155-166,
- korespondencja a'meil z dnia 2 grudnia 2016 r – k. 39,
- notatka służbowa z dnia 21 grudnia 2016 r – k. 40,
- faktura z dnia 1 grudnia 2016 r – k. 104,
- oświadczenie T. R. – k. 41,
- oświadczenie S. P. – k. 41,
- oświadczenie Z. M. (1) – k. 42,
- oświadczenie R. R. – k. 42,

- zeznania świadka T. R. – k. 67,
- zeznania świadka Z. M. (2) – k. 67,
- zeznania świadka R. R. – k. 68,
- zeznania świadka S. P. – k. 68,
- zeznania świadka T. H. – k. 68-69.

Wartość odtworzeniowa opisanego lokalu wynosi 323 440, 13 zł, a została obliczona poprzez przemnożenie powierzchni użytkowej (86, 09 m<sup>2</sup>) przez wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku ustalony na podstawie obwieszenia Wojewody (...) z dnia 31 marca 2016 r w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta K. oraz województwa (...), z wyłączeniem miasta K., na okres 6 miesięcy od dnia 1 kwietnia 2016 r (3 757, 00 zł). Zatem wartość odtworzeniowa lokalu to: 86, 09 m<sup>2</sup> x 3 757, 00 zł/m<sup>2</sup> = 323 440, 13 zł, a 3% tej wartości to: **9 703, 20 zł.**

#### **Uzasadnienie pozwu.**

Strona powodowa pismem z dnia 28 kwietnia 2016 r, doręczonym dnia 4 maja 2016 r, wypowiedziała pozwanej W. M. umowę najmu lokalu w U. z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia tj. z dniem 30 listopada 2016 r. Strona powodowa podała, że pozwana nie zamieszkuje w opisanym lokalu przez okres przekraczający 12 miesięcy, a czynsz najmu nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej tego lokalu w skali roku.

#### **Dowód:**

- **wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 31 maja 2017 r – k. 43-44.**

Pozwana W. M. w piśmie z dnia 25 listopada 2016 r skierowanym do strony powodowej odmówiła wydania lokalu.

Strona powodowa pismem z dnia 1 grudnia 2016 r wezwała pozwaną do wydania lokalu i w tym celu wyznaczyła spotkanie na miejscu w dniu 15 grudnia 2016 r. Pozwana nie przybyła na to spotkanie, co odnotowano w protokole z tej daty.

Następnie strona powodowa pismem z dnia 21 grudnia 2016 r wezwała pozwaną po raz kolejny do wydania lokalu i wyznaczyła spotkanie na dzień 16 stycznia 2017 r. Także na to spotkanie pozwana nie przybyła, co odnotowano w protokole z tej daty.

#### **Dowód:**

- **pismo pozwanej W. M. z dnia 25 listopada 2016 r – k. 45,**
- **pismo strony powodowej z dnia 1 grudnia 2016 r – k. 46-47,**
- **protokół z dnia 15 grudnia 2016 r – k. 48,**
- **pismo strony powodowej z dnia 21 grudnia 2016 r – k. 49-50,**
- **protokół z dnia 16 stycznia 2017 r – k. 51.**

Gmina S., tj. strona powodowa, nie poszerzyła ustawowego katalogu przesłanek uprawniających do otrzymania lokalu socjalnego.

Strona powodowa nie dysponuje żadnym lokalem socjalnym.

**Dowód:**

**- pismo Urzędu Gminy w S. z dnia 26 maja 2017 r – k. 60.**

Pozwana W. M. ma obecnie 71 lat, jest osobą schorowaną. Pozwana pozostaje w leczeniu psychiatrycznym, kardiologicznym, urologicznym, endokrynologicznym. Pozwana cierpi na chorobę niedokrwienną mięśnia sercowego, nadciśnienie tętnicze II stopnia, niedoczynność tarczycy, stan po cholecystektomii, nerwice lekowo-depresyjną, przy przewlekłym nikotyzmie. W marcu 2015 r pozwana przeszła operację usunięcia nowotworu pęcherza moczowego. W maju 2015 r stwierdzono wznowienie nowotworu i pozwana była ponownie operowana, także w lutym 2016 r stwierdzono wznowę i ponownie operowano. W czerwcu 2017 r także stwierdzono wznowę u pozwanej i operowano w lipcu.

Pozwana utrzymuje się z renty w kwocie 1 111, 00 zł miesięcznie, przy czym na leki i środki medyczne wydaje około 700, 00 zł.

Pozwana nie posiada własnych nieruchomości, ani lokalu, do zajmowania którego byłaby uprawniona. W lokalu w U. zamieszkała po zawarciu związku małżeńskiego z lekarzem weterynarii, a po jego tragicznej śmierci mieszkała tam wychowując samotnie trójkę dzieci.

**Dowód;**

**- zaświadczenie lekarskie z dnia 7 czerwca 2017 r – k. 64,**

**- skierowanie do poradni specjalistycznej z dnia 26 marca 2014 r – k. 74,**

**- karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 12 kwietnia 2014 r – k. 99,**

**- wyniki badań – k. 100,**

**- karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 21 maja 2014 r – k. 75-76,**

**- karta informacyjna leczenia szpitalnego z dnia 30 marca 2015 r – k. 77-78,**

**- wynik histopatologii z dnia 1 kwietnia 2015 r – k. 79-80,**

**- karta informacyjna z dnia 1 czerwca 2015 r – k. 81-81,**

**- wynik histopatologii z dnia 8 czerwca 2015 r – k. 83-84,**

**- karta informacyjna z dnia 21 sierpnia 2015 r – k.84,**

**- karta informacyjna z dnia 25 lutego 2016 r – k. 85-87,**

**- karta informacyjna z dnia 15 czerwca 2016 r – k. 88,**

**- karta informacyjna z dnia 16 marca 2017 r – k.89,**

**- karta informacyjna z dnia 21 czerwca 2017 r – k. 90,**

**- skierowanie do szpitala z dnia 21 czerwca 2017 r – k. 91,**

**- historia choroby – poradnia zdrowia psychicznego – k. 92-98,**

**- przekaz pocztowy czerwca 2017 r – k. 101,**



**- rachunki zakupu leków – k. 102-103,**

**- przesłuchanie pozwanej E. S. (1) – k. 167-169.**

Z kolei pozwana E. S. (1) wraz z córką G. S. w okresie od listopada 2016 r do lipca 2017 r mieszkała w K., w mieszkaniu znajomej, na zasadzie umowy użyczenia. Z kolei od sierpnia 2017r pozwane zamieszkują także w K.- Nowej Hucie, gdzie wynajmują mieszkanie na wolnym rynku. Pozwana G. S. uczęszcza do szkoły muzycznej w K..

**Dowód:**

**- zeznania świadka D. M. – k. 123,**

**- przesłuchanie pozwanej E. S. (1) – k. 167-169.**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wyżej wymienione dokumenty, fotografie, zeznania świadków oraz przesłuchanie pozwanej E. S. (1).

Na podstawie odpisu z księgi wieczystej oraz decyzji komunizacyjnej Sąd ustalił stan prawny- własnościowy nieruchomości w U..

Z kolei umowy najmu oraz pisma dotyczące wypowiedzenia stawek czynszu potwierdzały, że najemcą lokalu mieszkalnego w U. była pozwana W. M..

Stan techniczny tego lokalu obrazowały przedłożone do akt sprawy fotografie, a także protokół z 2007 r, z resztą był to fakt bezsporny.

Z kolei korespondencja prowadzona między stronami potwierdzała rozmowy na temat sprzedaży tego lokalu oraz ich ostateczny wynik.

W powyższym zakresie moc dowodowa wymienionych dokumentów nie była kwestionowana i Sąd obdarzył je walorem prawdy.

Pozwane nie zaprzeczały, że obecnie nie przebywają w lokalu w U., co potwierdzały oświadczenia i zeznania świadków Z. R., R. R., T. R., S. P., M. G. i D. M.. Pozwane nie zaprzeczały, że pozwana W. M. otrzymała wypowiedzenie umowy najmu, a także wezwanie do opuszczenia lokalu i nie stawiała się na wyznaczone spotkanie, co odnotowano w protokołach z (...) i 2017 r. Nie mniej jednak pozwane kwestionowały przesłanki wypowiedzenia, a przede wszystkim podnosiły, że nieprzebywanie w U. związane jest ze złym stanem technicznym lokalu, za który nie ponoszą winy.

Zatem takim dokumentom jak: wypowiedzenie umowy, wezwanie do wydania lokalu, protokoły o braku wydania, oświadczenia mieszkańców U. – w powyższym zakresie Sąd dał wiarę, zaś o ocenie tego, czy umowa najmu została skutecznie wypowiedziana należy do oceny prawnej, o czym poniżej.

Sąd nie znalazł podstaw, aby nie dać wiary dokumentacji medycznej pozwanej W. M. obrazującej jej zły stan zdrowia.

Odnośnie zeznań świadków, jak była mowa powyżej słuchani w sprawie świadkowie, a to: Z. R., R. R., T. R., S. P., a także D. M. i M. G. potwierdzili, że pozwane nie przebywają w lokalu mieszkalnego w U.. Fakt ten potwierdziła także słuchana w sprawie pozwana E. S. (1). Natomiast ocena tego, czy można w tym wypadku mówić o „niezamieszkiwaniu”, należy już do oceny prawnej Sądu.

Istotne były zeznania świadka M. G., która potwierdziła, że pozwana W. M. zamieszkuje w jej domu w W. od 2002 r, gdzie zajmuje mały pokój.

Z kolei świadek D. M. potwierdziła, że użyczała pozwanej E. S. (1) lokalu mieszkalnego w K. w okresie od listopada 2016 r do lipca 2017 r.

Istotnym uzupełnieniem zeznań świadków było przesłuchanie pozwanej E. S. (1). Pozwana zeznawała na okoliczności związane z zawarciem umowy najmu tego lokalu, jego stanem technicznym, zamiarem jego wykupu, a także jej obecnej sytuacji mieszkaniowej.

Sąd obdarzył wiarygodnością zeznania osób słuchanych w sprawie, także pozwanej, jako szczere, logiczne, zbieżne i mające odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Strona powodowa Gmina S. domagała się nakazania pozwanym: W. M., E. S. (1) i małoletniej G. S. – reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego E. S. (1) – aby opuściły i opróżniły z wszystkich rzeczy do nich należących lokal mieszkalny usytuowany na piętrze budynku nr (...), tzw. lecznicy zwierząt, położonego w U. na dz. ew. (...), objętej Kw nr (...), oraz aby wydały ten lokal stronie powodowej – czyli strona powodowa domagała się eksmisji pozwanych.

Roszczenie o eksmisję z lokalu mieszkalnego może znajdować oparcie w art. 222 § 1 kc, ale także w przepisach dotyczących zakończenia stosunków obligacyjnych mających za przedmiot lokal mieszkalny, jak najem, dzierżawa, użyczenie. Należy dodać, że zgodnie z art. 675 § 1 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest do zwrotu rzeczy wynajmującemu.

Strona powodowa w przedmiotowej sprawie powoływała się na prawo własności dz. ew. (...) położonej w U. oraz posadowionego na niej budynku, w którym to mieści się lokal mieszkalny zajmowany przez pozwane, wynikające bezsprzecznie z decyzji komunalizacyjnej z dnia 10 lutego 1991 r. Nadto strona powodowa powoływała się na zakończenie stosunku najmu opisanego lokalu mieszkalnego, wypowiedzenie umowy najmu zawartej z pozwaną W. M. dnia 31 maja 2007 r., co nastąpiło ostatecznie z dniem 30 listopada 2016 r.

Pełnomocnik pozwanej W. M. zarzucał, że wypowiedzenie umowy najmu z dnia 31 maja 2007 r. jest bezskuteczne, strona powodowa nie mogła wypowiedzieć z dwóch przyczyn. Po pierwsze – w ocenie pozwanych – nie można twierdzić, iż w szczególności pozwana W. M. nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym usytuowany na piętrze budynku nr (...), tzw. lecznicy zwierząt, położonego w U.. Pozwana uważa to mieszkanie za swój dom i nadal przechowuje tam swoje rzeczy. Pozwana korzysta tylko czasowo z gościny córki w W., albowiem lokal mieszkalny w U. nie nadaje się na pobyt ludzi z uwagi na bardzo zły stan techniczny, za który winę ponosi strona powodowa. Po drugie, czynsz uiszczany z tytułu najmu tego lokalu nie jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej tego lokalu w skali roku.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r. Nr 1610) jeżeli lokator jest uprawiony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w tym przepisie, a nadto w art. 21 cyt. ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. I tak art. 11 ust. 3 pkt 1 cyt. ustawy stanowi, że właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem 6-miesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Termin „niezamieszkiwanie” w rozumieniu cyt. przepisu jest przeciwieństwem terminu „zamieszkiwanie”. Zgodnie z definicją legalną z art. 25 kc miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. Dla przyjęcia zamieszkiwania danej osoby w określonej miejscowości koniecznym jest ustalenie występowania dwóch przesłanek, a to przebywania i zamiaru stałego pobytu. O ile pierwsza z przesłanej tj. zamieszkiwanie, nie jest trudna z reguły do ustalenia, o tyle druga tj. zamiar stałego pobytu, jest trudniejsza do ustalenia. Dlatego należy przyjąć kryterium zobiektywizowane i o zamiarze stałego pobytu mówi się wówczas, gdy występują okoliczności pozwalające przeciętnemu obserwatorowi na wyciągnięcie wniosku, że określona miejscowość jest głównym ośrodkiem działalności danej osoby.

Jak ustalono w przedmiotowej sprawie – w szczególności w oparciu o zeznania świadka M. G. – pozwana W. M. już w 2002 r. przeprowadziła się do domu tejże córki w W., gdzie oddano do jej dyspozycji mały pokój. Pozwana nie zabrała

ze sobą wszystkich swoich rzeczy, zwłaszcza mebli, gdyż po prostu nie miała gdzie ich tam umieścić. Nadto pozwana jeszcze okresowo przebywała do lokalu mieszkalnym w U., wtedy gdy zamieszkała tam druga jej córka E. S. (1) – o czym poniżej – oraz w okresach letnich. Bezsprzecznie jednak od listopada 2014 r pozwana W. M. nie była w lokalu mieszkalnym w U., nie mieszka tam i nie przybywała tam. Pozwana mieszka w domu córki w W., o czym świadczą wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego. Pozwana w W. była widywana przez sąsiadów z U. przy czynnościach życia codziennego, o czym zeznawali świadkowie. Pozwana wnosila także o przesyłanie korespondencji na adres w W., nie zawarła umowy o dostawę wody ani wywóz śmieci.

Z kolei pozwana E. S. (1) po raz pierwszy wyprowadziła się z lokalu mieszkalnego w U. jeszcze przed 2002 r. Jak wynika z zeznań jej siostry - świadka M. G. – w 2002 r w lokalu tym na pewno nie zamieszkiwała pozwana E. S. (1) i po wyprowadzce pozwanej W. M. lokal ten stał pusty. Niemniej jednak w latach 2005-2009 r pozwana E. S. (1) powróciła do U. Solnego i na powrót zamieszkała w lokalu mieszkalnym w tzw. lecznicy zwierząt. Prawdopodobnie pozwana po prostu nie miała gdzie mieszkać i postanowiła wrócić w rodzinne strony. W tym okresie pozwana E. S. (1) sfinansowała wykonanie przyłącza wodnego i doprowadziła bieżącą wodę do opisanego lokalu mieszkalnego; wyremontowała łazienkę; zawarła umowę o dostawę wody, a także o wywóz śmieci. Co więcej pozwana rozpoczęła rozmowy ze stroną powodową dotyczące sprzedaży tego lokalu – choć formalnie wniosek o wykup miała złożyć pozwana W. M. jako najemczynie – które jednak nie doprowadziły do sfinalizowania tej transakcji. Ostatecznie pozwana E. S. (1) wyprowadziła z lokalu mieszkalnego w U., choć przechowuje tam np. odzież sezonową. Pozwana przyznała, że na pewno od listopada 2014 r nie mieszka i nie przebywała w tym lokalu, mieszka w K..

Odnośnie małoletniej pozwanej G. S., to zgodnie z art. 26 § 1 kc miejscem zamieszkania małoletniego dziecka, jest miejsce zamieszkania rodziców albo tego z rodziców, któremu wyłącznie przysługuje władza rodzicielska albo któremu powierzono wykonywanie władzy rodzicielskiej. Zatem miejscem zamieszkania pozwanej G. S. jest miejsce zamieszkania pozwanej E. S. (1), czyli należy przyjąć, że także pozwana G. S. nie mieszka w lokalu mieszkalnym w U. od listopada 2014 r.

Pozwane podnosiły, że zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym w U. stało się niemożliwe z uwagi na bardzo zły stan techniczny tego lokalu.

Zgodnie z art. 6a cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów wynajmujący jest obowiązany do utrzymania budynku, pomieszczeń i urządzeń, takich jak instalacja centralnego ogrzewania, elektryczna, gazowa, wodna, w należytym stanie, oraz do dokonywania ich napraw, a w razie konieczności – wymiany. Wynajmujący jest także do wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, a także podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i tynków.

Z kolei zgodnie z art. 6 b cyt. ustawy najemca obowiązany jest do utrzymania zajmowanych przez siebie pomieszczeń we właściwym stanie technicznym. To najemcę obciąża konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okien i drzwi, grzejników, podgrzewaczy wody, wanien, muszli klozetowych, umywalk i baterii, osprzętu instalacji elektrycznej, etażowego centralnego ogrzewania, jak i malowanie ścian.

Nadto art. 6c cyt. ustawy nakazuje, aby przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządziły protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się tam instalacji.

Jak wynika z ustaleń poczynionych w sprawie, w szczególności z protokołu z dnia 4 lipca 2007 r oraz przesłuchania pozwanej E. S. (1), już w dniu zawierania umowy najmu z dnia 31 maja 2007 r stan lokalu mieszkalnego w U., jak i całego budynku tzw. lecznicy zwierząt, przedstawiał się tak jak obecnie, czyli był zły. Teren wokół budynku był zaniedbany, zarośnięty krzakami. Sam budynek wymagał wykonania drenażu – osuszenia ścian, które były zawilgocone, a także remontu dachu, który przeciekał. Lokal mieszkalnym na piętrze miał nieszczelną stolarkę okienną i drzwiową, wymagającą wymiany. We wnętrzu tego lokalu odnowienia wymagała posadzka parkietowa i glazura, która odpadała, zaś ściany wymagały malowania. Lokal był zawilgocony, przy kominach widoczne były zacieki. Koniecznym było udrożnienie przy najmniej jednego z kominów i wykonanie wentylacji w kuchni. Nadto należało przeprowadzić przegląd, a może i wymianę instalacji elektrycznej; dokończyć instalację wodną, wymienić baterie

kuchenną i łazienkową; wyremontować lub wymienić instalację c.o., podłączyć piec c.o., a także założyć piec gazowy kuchenny.

Wykonanie znacznej części tych prac remontowych leżało w gestii strony powodowej, ale część w gestii pozwanej W. M. (malowanie ścian, cyklinowanie podłóg drewnianych, odnowienie stolarki okiennej, wymiana baterii, konserwacja instalacji elektrycznej).

Mimo, że powyższy stan faktyczny został stwierdzony protokołem z dnia 4 lipca 2007 r, to nie spowodował podjęcia dalszych czynności. Dopiero, gdy warunki sprzedaży lokalu mieszkalnego w U. oferowane przez stronę powodową nie spełniły oczekiwań pozwanych, pozwana W. M. wniosła o przeprowadzenie remontu tego lokalu, czyli wtedy gdy już tam właściwie nie mieszkała. Strona powodowa nie miała - a także obecnie nie ma – środków na taką inwestycję, bardzo kosztowną. Pytanie, jakie środki prawne przysługują najemcy, gdy wynajmujący nie przeprowadza prac remontowych, do których jest zobowiązany?

Zgodnie z art. 663 kc i art. 666 § 2 kc jeżeli w czasie trwania najmu okaże się, że rzecz – lokal wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym wynajmującego. Jeżeli wynajmujący nie dokonuje tych napraw, to najemca może mu wyznaczyć odpowiedni termin do ich wykonania. Jeżeli wynajmujący nadal nie wykonuje napraw, to najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego, albo nawet zgodnie z art. 664 § 2 kc – wypowiedzieć najem. Co więcej zgodnie z art. 682 jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników, najemca może wypowiedzieć najem, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Z jednej strony pozwana W. M. nie powinna zawierać umowy najmu lokalu mieszkalnego w U. wiedząc o złym stanie techniczny tego lokalu, z drugiej zaś strony – strona powodowa nawet nie zawierając umowy najmu z dnia 31 maja 2007 r a przejmując nieruchomość w U. Solnym weszła w prawa wynajmującego.

Zatem rację miała pozwana kierując do strony powodowej wnioski o przeprowadzenie prac remontowych. Pozwana winna określić stronie powodowej odpowiedni termin do dokonania tych prac, a po jego bezskutecznym upływie była uprawniona do dokonania tych napraw przez siebie, ale na koszt wynajmującego – wykonanie zastępcze.

Najemca jest upoważniony do wykonania zastępczego koniecznych napraw bez obowiązku uzyskania uprzedniego upoważnienia sądu (por.: art. 480 kc). W razie wątpliwości co do konieczności napraw bądź w celu zapewnienia środków finansowych na ich wykonanie, nie ma przeszkód prawnych, aby najemca przed wykonaniem domagał się upoważnienia przez sąd (por.: art. 1049 kpc, J. D. „Wykonanie zastępcze w umowie najmu” PS 2013 nr 7-8).

Pozwana W. M. nie wykonała koniecznych napraw leżących w kompetencji strony powodowej, ani prac remontowych należnych do jej obowiązków. Pozwana – jak wynika z ustaleń przedmiotowej sprawy – nie miała i nie ma środków na wykonanie tych prac, nie nosiła się z zamiarem wystąpienia o upoważnienie sądowe. Wykonanie prac remontowych jest o tyle utrudnione, że prace te winny dotyczyć całego budynku tzw. lecnicy zwierząt, czyli pozwana chcąc dokonać koniecznych napraw musiałaby przeprowadzić remont generalny tego budynku.

Pozwana W. M. nie zdecydowała się na powyższe działania, wyprowadziła się z lokalu mieszkalnego w U., a była także uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu z czego nie skorzystała. W tej sytuacji nie można czynić zarzutu stronie powodowej, że „doprowadziła do wyprowadzki pozwanej”. Podkreślić należy, że zły stan faktyczny budynku tzw. lecnicy zwierząt w U., powstał w okresie zarządu Wojewódzkiego Zakładu (...).

Pozwana W. M., ale zapewne na za namową pozwanej E. S. (1), podjęła starania o wykup lokalu mieszkalnego w U.. Należy jednak zaznaczyć, że w budynku na dz. ew. (...) w U. nie ma wyodrębnionej własności poszczególnych lokali, a są tam co najmniej dwa mieszkania i pomieszczenie lecnicy. Powyższe oznacza, że pozwana musiałaby nabyć całą nieruchomość, ale ani jej – ani pozwanej E. S. (1) – na to nie stać. Pozwana miała zastrzeżenia co do wysokości ceny określonej na kwotę 46 000, 00 zł, przy 50% bonifikacie. Nadto pozwana domagała się większej powierzchniowo działki i dojazdu, te żądania były zbyt wygórowane.

Reasumując, skoro pozwane od listopada 2014 r faktycznie nie zamieszkiwały w lokalu mieszkalnym w U. – z własnej woli – to strona powodowa była uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu tego lokalu już z dniem 1 grudnia 2015 r.

Strona powodowa sporządziła wypowiedzenie umowy najmu z dnia 31 maja 2007 r, w postaci pisemnej dopiero dnia 28 kwietnia 2016 r. W piśmie tym strona powodowa podała w sposób jasny i zrozumiały przyczynę wypowiedzenia tj. niezamieszkiwanie w lokalu przez okres przekraczający 12 miesięcy przy stawce czynszu nieprzekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, a także okres wypowiedzenia tj. 6 miesięcy. Pismo to zostało doręczone pozwanej W. M. dnia 4 maja 2016 r na adres w W..

Nie ulega wątpliwości, że stawka czynszu za lokal mieszkalny w U. wynosi obecnie 102, 35 zł miesięcznie, czyli 1 228, 20 zł w skali roku. Mając na uwadze powierzchnię tego lokalu wynoszącą 86, 09 m<sup>2</sup>, stawka czynszu jest zaniżona. Strona powodowa wyjaśniła, że mając na uwadze zły stan techniczny tego lokalu przyjęła najniższą z możliwych stawek czynszu lokali komunalnych. Wartość odtworzeniowa lokalu mieszkalnego o podanej powierzchni przy uwzględnieniu wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku ustalonego na podstawie obwieszenia Wojewody (...) z dnia 31 marca 2016 r w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta K. oraz województwa (...), z wyłączeniem miasta K., na okres 6 miesięcy od dnia 1 kwietnia 2016 r wynosi 323 440, 13 zł, a 3% tej wartości to kwota 9 703, 20 zł. Pełnomocnik pozwanej W. M. nie złożył wniosku o powołanie biegłego celem wyliczenia innej wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego w U.. Zatem należało przyjąć, że czynszu z tytułu najmu tego lokalu w skali roku jest niższy niż 3 % jego wartości odtworzeniowej, a nawet znacznie niższy.

Mając powyższe na uwadze należało stwierdzić, że umowa najmu lokalu mieszkalnego w U. została wypowiedziana zgodnie z prawem i skutecznie.

Pozwane winny zatem opuścić ten lokal i wydać go stronie powodowej. Pozwane faktycznie w tym lokalu nie zamieszkuje, zatem winny zabrać znajdujące się tam rzeczy i wydać klucze stronie powodowej.

Strona powodowa wzywała pozwaną W. M. o wykonanie powyższego, wyznaczając spotkania na miejscu w dniu 15 grudnia 2016 r i w dniu 16 stycznia 2017 r, ale bez rezultatu. Pozwane, mimo że faktycznie nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym w U., nie chcą dobrowolnie wydać go stronie powodowej.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt I sentencji, nakazując pozwanym eksmisję.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 cyt. ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz ten dotyczy. Zgodnie z art. 14 ust. 4 cyt. ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą; obłożenie chorych; emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Nadto zgodnie z art. 14 ust. 3 cyt. ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Prawo do innego lokalu mieszkalnego niż dotychczas zajmowany oznacza posiadanie tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego wynikające z prawa własności, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, umowy najmu czy użyczenia. Ten inny tytuł prawny może mieć oparcie także w stosunkach prawnorodzinnych (por.: wyrok SN z dnia 14 lutego 2008 r II CSK 484/07 LEX).

Pozwana W. M. zamieszkuje w domu córki M. G. w W. i choć słuchana w charakterze świadka wymieniona M. G. zeznała, że można w tym wypadku mówić o tzw. użyczeniu w stosunkach rodzinnych, to pozwana W. M. nie ma gwarancji stałego zamieszkiwania w domu córki. Córka przyjęła pozwaną do domu swojego i męża na zasadzie

rodzinnego wsparcia i pomocy. Pozwana w domu w W. nie zajmuje „lokalu mieszkalnego” w rozumieniu cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów, ale tylko mały pokój z używalnością wspólnej łazienki i kuchni.

W ocenie Sądu orzeczenie eksmisji pozwanej W. M. bez prawa do otrzymania lokalu socjalnego, byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, z uwagi na szczególnie trudną sytuację osobistą pozwanej, a także dotychczasowy sposób korzystania z lokalu mieszkalnego w U..

Niewątpliwie pozwana zamieszkała w U., albowiem zawarła związek małżeński z lekarzem weterynarii wykonującym obowiązki na rzecz lokalnej społeczności. Mąż pozwanej zmarł tragicznie, a ona pozostała w tym lokalu wraz z trójką dzieci. Pozwana w zakresie swoich skromnych możliwości starała się utrzymać ten lokal w należytym stanie, systematycznie uiszczała czynsz, choć utrzymanie lokalu o powierzchni ponad 80m<sup>2</sup> z niskiej emerytury było niemożliwe. Stan techniczny tego lokalu, jak i całego budynku, pogarszał się, a interwencje w ten sprawie nie przynosiły rezultatów, zaś pozwanej nie było stać na przeprowadzenie remontu. Obecnie stan techniczny tego lokalu jest tak zły, że nie jest możliwym zamieszkiwanie w nim, ani pozwana, ani strona powodowa nie dysponują funduszami na remont budynku tzw. lecznicy zwierząt w U.. Jedynym sposobem przywrócenia tego budynku do stanu używalności jest jego sprzedaż i w tej kwestii Sąd rozpoznający sprawę jest zgodny ze stroną powodową, ale nie może to doprowadzić do „bezdumności” pozwanej W. M..

Pozwana W. M. nie może mieszkać w lokalu w U. w obecnym jego stanie technicznym z uwagi na stan zdrowia, i ten stan zdrowia uniemożliwia jej także przeprowadzenie remontu. Pozwana cierpi z powodu nawracającej choroby nowotworowej pęcherza moczowego, dla utrzymania odpowiedniej higieny winna zajmować lokal z bieżącą ciepłą wodą. Pozwana pozostaje w leczeniu kardiologicznym, urologicznym, endokrynologicznym. Pozwana cierpi także na nerwicę lękowo-depresyjną i pozbawienie prawa do lokalu mieszkalnego może negatywnie wpłynąć na jej stan psychiczny. Pozbawienie pozwanej prawa do lokalu mieszkalnego w takiej sytuacji było by działaniem wysoce nagannym.

Reasumując, z jednej strony lokal mieszkalnym w U. jest w tak złym stanie technicznym, że pozwana W. M. - w szczególności na swój stan zdrowia - nie może tam mieszkać. Żadna ze stron nie ma środków na remont tego lokalu, szansą jest jego sprzedaż. Z drugiej strony nie można doprowadzić do takiej sytuacji, jaką obserwujemy w telewizji w związku z tzw. dziką reprivatyzacją w W. czy K.. Pozwana winna mieć szansę na zamieszkanie w godnych warunkach z uwagi na stan zdrowia i dotychczasowy sposób korzystania lokalu mieszkalnego w U.. Taką szansę daje jej przyznanie prawa do otrzymania lokalu socjalnego, tym bardziej że koszty jego utrzymania będą w zasięgu pozwanej. Strona powodowa może utworzyć taki lokal z budynku tzw. lecznicy zwierząt, choć lepszym rozwiązaniem byłoby przeznaczenie na ten cel innego lokalu. Z kolei pozwana może skorzystać z oferty strony powodowej i przenieść się do takiego lokalu, albo też odmówić, pozostawiając dotychczasowe status quo.

Należy dodać, że strona powodowa – Gmina S. zgodnie z art. 4 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów ma obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców, m.in. przez tworzenie lokali socjalnych, na ten cel może pozyskać dotacje publiczne.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt II i IV sentencji, przyznając pozwanej W. M. prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę S. oferty najmu lokalu socjalnego. Przyznanie prawa do otrzymania lokalu socjalnego winno złagodzić dolegliwość orzeczonej eksmisji.

Odmienne przedstawia się sytuacja pozwanej E. S. (1) oraz jej córki – małoletniej pozwanej G. S.. Pozwana E. S. (2) ma obecnie zagwarantowane prawo do lokalu mieszkalnego w K. – Nowej Hucie, zawarła umowę najmu, z resztą od listopada 2014 r pozwana zamieszkuje w K.. Pozwana sprawuje opiekę nad małoletnią córką, która uczęszcza do szkoły muzycznej w K., i razem z nią mieszka. Pozwana E. S. (1) nigdy nie była najemczynią lokalu mieszkalnego w U., zamieszkiwała tam jako córka najemcy.

W tej sytuacji Sąd nie był uprawniony do orzeczenia wobec pozwanych E. S. (1) i G. S. prawa do otrzymania lokalu socjalnego i orzekł jak w pkt III sentencji.

Mając powyższe na uwadze na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w wyroku.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 102 kpc.

Mając na uwadze sytuację osobistą i finansową pozwanej W. M., Sąd nie obciążał ją zwrotem kosztów dla strony powodowej.

Także z uwagi na małoletniość pozwanej G. S., Sąd nie obciążał jej zwrotem kosztów dla strony powodowej.

Sąd zasądził zwrot kosztów procesu od pozwanej E. S. (1) na rzecz strony powodowej w łącznej kwocie 240, 00 zł, tj. 1/2 opłaty sądowej od pozwu w kwocie 100, 00 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 140, 00 zł (pełna stawka 240, 00 zł - § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r.w sprawie opłat za czynności radców prawnych Dz. U. z (...) Nr (...) z zm.)

Sąd przyznał od Skarbu Państwa- tut. Sądu na rzecz pełnomocnika pozwanej W. M. – adw. J. B. koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w łącznej kwocie 147, 60 zł tj. stawka minimalna 120, 00 zł plus 23% VAT (por.: § 13 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu Dz. U. 2016 Nr 1714)

***SSR Agata Gawłowska-Sobusiak***