

Sygn. akt II C 625/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR A. G.

Protokolant: starszy sekretarz sądowy E. T.

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2017 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko W. G. (1), B. G. (1) i A. G.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

- 1) nakazuje W. G. (1), B. G. (1) i A. G. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z ich mieniem;
- 2) ustala, że W. G. (1) i B. G. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 3) ustala, że A. G. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 4) zasądza solidarnie od W. G. (2), B. G. (1) i A. G. na rzecz A. K. kwotę 697 (sześćset dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwota 497 (czteryście dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
- 5) nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do W. G. (2) i B. G. (1) do czasu złożenia im przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sygn. akt II C 625/16

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 16 września 2016 r. powódka A. K. wniosła o nakazanie W. G. (1), B. G. (1) i A. G. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. wraz ze wszystkimi rzeczami do nich należącymi i wydanie go powódce. Wniosła także o zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powódka jest właścicielką przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Pozwani zajmują lokal numer (...) przy ul. (...) w Ł. bez tytułu prawnego. Umowa najmu z dnia 11 października 1995 r. została bowiem skutecznie wypowiedziana z powodu zadłużenia przekraczającego trzykrotność świadczenia czynszowego. Podniesiono, iż pomimo wypowiedzenia umowy i kierowania wezwań do zapłaty, pozwani nadal zajmują lokal należący do powódki.

(pozew k. 2-4)

Na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2016 poz.1610) zarządzeniem z dnia 21 września 2016 r. Sąd zawiadomił Miasto Ł. o toczącym się procesie pouczając o możliwości wstąpienia do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powódki.

Miasto – Ł. nie zgłosiło skutecznego swojego udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powódki.

(zarządzenie k. 28)

W odpowiedzi na pozew pozwani W. G. (1) i B. G. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Pozwani zakwestionowali twierdzenie powódki, iż nie przysługuje im tytuł prawny do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł.. W ich ocenie nadal obowiązuje umowa najmu z dnia 11 października 1995 r. Powódka nie udowodniła bowiem, iż umowa ta została przez nią zmieniona i stawka czynszu wzrosła. Warunki czynszu nie zostały przez powódkę wypowiedziane. Pozwani zakwestionowali także, aby zalegali z czynszem za trzy pełne okresy, co uzasadniałoby skuteczne wypowiedzenie umowy najmu. W ocenie pozwanych, z uwagi na stan zdrowia B. G. (1), chorującego na nowotwór krtani, orzeczenie eksmisji wobec niego naruszyłoby zasady współżycia społecznego.

(odpowiedź na pozew k. 39)

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2016 r. Sąd ustanowił dla pozwanych W. G. (2), B. G. (1) i A. G. pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata.

(postanowienie k. 92)

W piśmie z dnia 9 stycznia 2017 r. pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa w całości. Strona pozwana podtrzymała swoje twierdzenia zawarte w odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 17 października 2016 r. Zarzucono także sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego. W ocenie strony pozwanej żądanie eksmisji długoletnich posiadaczy znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji życiowej jest nadużyciem prawa. Podniesiono, iż pozwani W. i B. G. (1) znajdują się z trudnej sytuacji materialnej, utrzymują się z bardzo niskich emerytur i są dotknięci ciężkimi chorobami, zaś syn A. utrzymuje się z prac dorywczych. Eksmisja pociągnęłaby dla pozwanych poważne skutki o charakterze życiowym.

(pismo procesowe k. 105-106)

W toku rozprawy w dniu 26 kwietnia 2017 r. pozwani oświadczyli, iż uznają powództwo co do zasady oraz wnoszą o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego.

(protokół rozprawy z dnia 26 kwietnia 2017 r . k. 139 )

W toku dalszego postępowania stanowiska stron do dnia zamknięcia rozprawy nie uległy zmianie.

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

W dniu 11 października 1995 r. pomiędzy W. G. a Gminą Ł. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł. o powierzchni użytkowej 39,43 m<sup>2</sup>, na czas nieoznaczony. W § 2 pkt 6 umowy wskazano, iż za zapłatę czynszu i opłat odpowiada solidarnie z najemcą stale zamieszkujący w lokalu w dacie zawarcia powyższej umowy B. G. (1). Obecnie w lokalu przy ul. (...) w Ł. mieszka także syn W. G. (2) i B. A. G..

(kopia umowy najmu k. 12-15 ; zeznania pozwanej W. G. (2) k. 140; zeznania pozwanego A. G. k. 141 )

Aktualnie właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. jest A. K..

( okoliczność ć bezsporn a )

Wysokość czynszu najmu za lokal mieszkalny, wraz z opłatami dodatkowymi nr 8/9 położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł. wynosiła od kwietnia 2014 r. 325,08 zł.

( okoliczność bezsporn a ; także kopia pisma k. 42)

W lutym 2015 r. pozwani otrzymali informację o opłatach za lokal w kwocie 458,37 zł, które obowiązywały wstecz od listopada 2014 r. Od stycznia 2016 r. wysokość czynszu najmu, w związku ze zmianą opłat za wodę i ścieki, wynosiła 467,41 zł miesięcznie. Pozwana W. G. (1) przyjęła dokument dotyczący nowej stawki czynszu, ale odmówiła złożenia podpisu potwierdzającego jego doręczenie. Po otrzymaniu wypowiedzenia stawki czynszu pozwana nie zwracała się o pisemne uzasadnienie, nie odwoływała się od wypowiedzenia stawki czynszu i nie występowała do sądu o ustalenie innej stawki czynszu.

(zeznania świadka M. N. – protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2016 r k. 90; zeznania świadka D. K. – protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2016 r . k. 90v.-91 , kopia wezwania do zapłaty k. 96; kopia pisma k. 97; kopia potwierdzenia odbioru k. 98 ; zeznania pozwanej W. G. (2) k. 140 ; zeznania pozwanego B. G. (1) k. 141; zeznania pozwanego A. G. k. 141)

Od stycznia do kwietnia 2014 r. pozwani uiszczali czynsz najmu w kwocie 332 zł. Począwszy od maja 2014 r. do grudnia 2015 r. pozwani uiszczali na rzecz powódki kwotę 326 zł miesięcznie, tytułem należności czynszowych i opłat za media. Kwotę 326 zł tytułem czynszu pozwani uiszczali również w 2016 r., z tym, że za miesiąc sierpień 2016 uiszcili kwotę 335 zł. Pozwani w dalszym ciągu uiszczają czynsz za lokal przy ul. (...) w niezmienionej kwocie 326 zł miesięcznie.

(k opie potwierdzeń wpłat k. 49-83 ; oryginały potwierdzenia wpłat k. 107-130, zeznania pozwanej W. G. (2) k. 140 ; zeznania pozwaneg o B. G. (1) k. 141; zeznania pozwanego A. G. k. 141 ; zeznania świadka M. N. – protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2016 r k. 90; zeznania świadka D. K. – protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2016 r. k. 90v.-91 )

Z uwagi na podniesienie stawki czynszu i dalsze uiszczanie przez W. G. (2) czynszu w niezmienionej wysokości W. G. (1) zaczęła zalegać z pełnymi opłatami czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku przy ulicy (...) w Ł.. Zadłużenie pozwanej z tytułu niedopłaty w należnościach czynszowych i opłatach za media na miesiąc luty 2016 r. wynosiło już 5.508,55 zł.

(okoliczność bezsporna; także karta lokalu k. 26 , zeznania pozwanej W. G. (2) k. 140 ; zeznania pozwanego B. G. (2) yka k. 141; zeznania pozwanego A. G. k. 141 )

Pismem z dnia 25 lutego 2016 r. zarządca nieruchomości przy ul. (...) w Ł. udzielił W. G. (1) dodatkowego, miesięcznego terminu na zapłatę czynszu najmu. Jednocześnie w piśmie tym wskazano, iż brak zapłaty spowoduje wypowiedzenie umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Przesyłka listowa zawierająca to pismo nie została przez pozwaną odebrana.

(kopia pisma k. 16; kopia dowodu nadania k. 17; kopia koperty k. 18-19)

W piśmie z dnia 22 kwietnia 2016 r. Zarządca (...) wypowiedział pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł., ze skutkiem na dzień 30 maja 2016 r. Jednocześnie wskazano, że przyczyną wypowiedzenia stosunku najmu jest niewywiązywanie się z ustaleń umowy dotyczących terminowych opłat za użytkowanie lokalu.

(kopia wypowiedzenia umowy k. 20; kopia dowodu nadania k. 21-22)

Pismem z dnia 1 sierpnia 2016 r. pełnomocnik powódki wezwał W. G. (2) do opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł., wraz ze wszystkimi osobami, rzeczami, najpóźniej w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania niniejszego wezwania.

(kopia wezwania k. 23 )

Pozwani nie opuścili we wskazanym terminie zajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. i nadal z niego korzystają.

(okoliczność bezsporna)

W. G. (1) zamieszkuje w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w Ł. wspólnie z mężem B. G. (1) i synem A. G.. Pozwana utrzymuje się z emerytury w kwocie 1.200 zł miesięcznie i nie ma innego źródła dochodów. Pozwana posiada zadłużenie z tytułu umowy pożyczki, której rata wynosi 300 zł miesięcznie. Powyższa pożyczka została przez W. G. (2) zaciągnięta w celu sfinansowania remontu lokalu przy ul. (...), którego zakres obejmować miał utworzenie tzw. kącika sanitarnego, z uwagi na to, że lokal nie był wyposażony w łazienkę, a także założenie podłogi i instalacji elektrycznej w jednym z pokoi. Pozwani odnowienie lokalu przeprowadzili we własnym zakresie. W. G. (1) choruje na nowotwór. Miesięczny koszt zakupu leków wynosi 250 zł. Pozwana nie otrzymuje świadczeń z pomocy społecznej. Koszt utrzymania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w Ł. wynosi około 1.200 zł miesięcznie.

B. G. (1) otrzymuje emeryturę w kwocie 1.012 zł miesięcznie. Pozwany jest osoba niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym, lecz się na nadciśnienie i nowotwór krtani. Miesięcznie na leki przeznaczają około 100 zł. Nie otrzymuje świadczeń z pomocy społecznej.

A. G. jest zatrudniony na podstawie umowy o dzieło w firmie (...). Miesięczne dochody pozwanego wynoszą około 1.100-1.200 zł, z czego 300 zł pozwany przekazuje rodzicom na utrzymanie mieszkania. Pozwany nie ma żadnych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, nie ma także nikogo na swoim utrzymaniu, nie otrzymuje również świadczeń z pomocy społecznej. A. G. nie jest przewlekłe chory, nie wydaje także pieniędzy na lekarstwa. Pozwany rozważał możliwość zatrudnienia w firmie (...), w innym miejscu nie ubiegał się o pracę.

Pozwani nie są zarejestrowani jako bezrobotni. Pozwani nie mają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Pozwani nie mają także żadnej rodziny, u której mogliby zamieszkać.

(pismo z ZUS k. 32; pismo z ZUS k. 34; pismo z MOPS w Ł. k. 35; pismo z PUP w Ł. k. 37; kopia orzeczenia o stopniu niepełnosprawności k. 44; zeznania pozwanej W. G. (2) k. 140 ; zeznania pozwanego B. G. (1) k. 141; zeznania pozwanego A. G. k. 141)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na kserokopiach dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony, a także na zeznaniach pozwanych, których prawdziwość nie była kwestionowana przez stronę powodową oraz na zeznaniach powołanych wyżej świadków, których prawdziwości – w zakresie, jaki miał znaczenie dla poczynienia ustaleń faktycznych i rozpoznania sprawy - nie zakwestionowała ostatecznie żadna ze stron.

Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje.**

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Oceniając powództwo zawsze należy przede wszystkim wskazać na jego podstawę prawną.

Powódka wstąpiła z mocy art. 678 § 1 k.c. w stosunek najmu. Podstawę żądania zwrotu przedmiotu najmu stanowi przede wszystkim art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., zgodnie z którym najemca po zakończeniu najmu zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonego. Przepis ten obejmuje swoją dyspozycją 2 elementy tj. po pierwsze obowiązek byłego najemcy do zwrotu przedmiotu najmu oraz po drugie stan lokalu w momencie zwrotu. Obowiązek najemcy zwrotu rzeczy polega na wydaniu jej wynajmującemu we władanie (analogicznie komentarz do kodeksu cywilnego pod red. Gerarda Bieńka str. 261, Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2005).

Niezależnie od tego podstawą roszczenia jest też art. 222 §1 k.c. zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Roszczenie to służy zatem właścicielowi przeciwko osobom, które faktycznie władają lokalem nie będąc do tego uprawnionymi (podobnie SN w wyroku z 23 września 1999 roku; sygn. akt. II CRN 99/92; nie publikowane; tak też wyrok NSA z 4 października 1983 roku; sygn. I S.A. 721/83).

Należy zatem ustalić czy pozwani posiadają skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania lokalem, innymi słowy czy mogą skutecznie bronić się przed powództwem o wydanie rzeczy. Skuteczne uprawnienie może płynąć z umowy najmu. Jak ustalono strony wiązała umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w Ł., zawarta w dniu 11 października 1995 r. pomiędzy W. G., a Gminą Ł. – poprzedniczką prawną powódki. Zasadość żądania eksmisji uzależniona jest od odpowiedzi na pytanie, czy umowa najmu lokalu została prawidłowo wypowiedziana. Udzielenie negatywnej odpowiedzi na powyższe pytanie oznaczałoby brak podstaw żądania wydania lokalu, a tym samym oznaczałoby konieczność oddalenia powództwa.

Zasady wypowiedzania umowy najmu są określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2016 poz.1610).

Zgodnie z art. 11 ust 1 i 2 powołanej wyżej ustawy wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonywane na piśmie, winno określać przyczyny wypowiedzenia, być dokonane najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych co najmniej przez pełne trzy okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i udzielenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie, wszystkie te rygorystyczne obostrzenia warunkujące skuteczność wypowiedzenia umowy najmu zostały spełnione. Zarządca (...) Twój Zarządca M. N. w piśmie z dnia 25 lutego 2016 r. udzieliła pozwanej W. G. (1) – z uwagi na fakt, iż jej zaległość w zapłacie czynszu najmu przekraczała trzy pełne okresy płatności - dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę czynszu informując jednocześnie, iż brak zapłaty spowoduje wypowiedzenie umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Z uwagi na to, iż pozwana nie uczyniła zadość powyższemu wezwaniu, Zarządca (...) w piśmie z dnia 22 kwietnia 2016 r. skierowanym do najemcy W. G. (2) dokonała wypowiedzenia jej umowy najmu przedmiotowego lokalu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca, w którym nastąpi doręczenie tego pisma. Strona pozwana nie tylko nie zakwestionowała skutecznego doręczenia tego pisma, lecz co należy podkreślić, pozwani ostatecznie uznali powództwo co do zasady.

Zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Mając na uwadze, że wspomniane okoliczności wyłączające związanie Sądu uznaniem powództwa w niniejszej sprawie nie zachodzą, Sąd uznał tę czynność procesową pozwanych za dopuszczalną.

Uznanie powództwa będące aktem dyspozycyjności oznacza, że pozwani nie tylko uznali samo żądanie powódki, ale i fakt, że uzasadniają je przytoczone przez powódkę okoliczności faktyczne i godzą się na wydanie wyroku uwzględniającego to żądanie (por. orz. SN z 28 października 1976 r., II CRN 232/76, OSNCP 1977, nr 5-6, poz. 101, z 14 września 1983 r., III CRN 188/83, OSNCP 1984, nr 4, poz. 60). Z tego też powodu procesową konsekwencją uznania powództwa jest m. in. pominięcie postępowania dowodowego w zakresie okoliczności objętych uznaniem.

Należy zatem stanowczo podkreślić, że wobec uznania przez pozwanych powództwa i dodatkowo, przyznania, iż zalegali z należnościami czynszowymi, w sprawie nie budzi wątpliwości spełnienie podstawowej przesłanki zastosowania tego trybu wypowiedzenia umowy najmu tj. pozostawania przez najemcę w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych, co najmniej przez pełne trzy okresy płatności. Okoliczność powyższa nie była w niniejszej sprawie objęta sporem. Podkreślić należy, iż powódka wyraźnie wskazywała, że zadłużenie pozwanej przekraczało stan 3 miesięczny, co wynikało z przyznanego przez wszystkich pozwanych faktu, iż W. G. (1) notorycznie nie płaciła całej kwoty należności czynszowych i opłat za media. Konsekwencją tego było to, iż zadłużenie z tego tytułu na miesiąc luty

2016 roku wynosiło już 5.508,55 zł i w efekcie przekroczyło 3-krotność należności czynszowych, które pozwana była zobowiązana opłacać w wysokości 467,41 zł każdego miesiąca.

Konkludując, wypowiedzenie umowy najmu należy uznać za prawidłowe.

Rozstrzygając sprawę Sąd dokonał także oceny, czy żądanie pozwu nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, z uwagi na fakt, iż na te właśnie zasady powołał się pełnomocnik pozwanych w piśmie z dnia 10 stycznia 2017 r. Zasady współżycia społecznego to odrębne od norm prawnych reguły postępowania wiążące się ściśle z normami moralnymi oraz normami obyczajowymi. Należą niewątpliwie do nich również dobre obyczaje obowiązujące w obrocie prawnym. W szczególności u podstaw zakazu nadużycia prawa podmiotowego (zakazu postępowania niezgodnego z zasadami współżycia społecznego) leży zasada, według której nie wolno postępować w sposób sprzeczny w wywołanym przez siebie zaufaniem i dotychczasowym postępowaniem.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt sprawy niniejszej stwierdzić należy, iż wprawdzie do powstania zadłużenia przyczyniła się niełatwa sytuacja materialna, w jakiej znaleźli się pozwani, to jednak ograniczanie prawa do dochodzenia eksmisji z uwagi na trudną sytuację najemców byłoby niewątpliwie rażącym naruszeniem uprawnień właściciela. Trudno przy tym oczekiwać, by właściciel nie podejmował przewidzianych prawem środków prawnych, by uzyskać należności czynszowe, których najemca nie uiszcza w odpowiedniej wysokości. Należności, jakie uzyskuje wynajmujący z tytułu czynszu najmu mają umożliwić zachowanie w odpowiednim stanie substancji budynku, w którym lokal się znajduje, jak również pokryć koszty administrowania budynkiem. W sytuacji, kiedy znaczna część najemców nie pokrywałaby terminowo ciążyących na nich opłat, wykonanie przez wynajmujących ciążyących na nich obowiązków stałoby się bardzo utrudnione. Art. 5 k.c. stanowi o zakazie nadużycia swojego prawa podmiotowego. Zdaniem Sądu, w tej sytuacji, strona powodowa wytaczając powództwo o eksmisję pozwanej z przedmiotowego lokalu nie nadużyła swojego prawa, a jedynie realizowała, wynikające z ustawy, uprawnienia zmierzające do ochrony swojego prawa podmiotowego.

Należy tutaj również zwrócić uwagę głównie na należytą ochronę prawa własności (aczkolwiek w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z prawem obligacyjnym, jakim jest najem, tym niemniej jest to prawo majątkowe), które chronione jest nie tylko przepisami kodeksu cywilnego (art. 222 i nast. k.c.), ale również, a może przede wszystkim, ochrona własności jest gwarantowana konstytucyjnie. Zatem w tych sytuacjach, w których dochodzi do kolizji praw (interesów) właściciela i innej osoby, należy przy rozstrzyganiu mieć przede wszystkim na uwadze ochronę praw właścicielskich.

W tej sytuacji Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, tym bardziej, iż pozwani ostatecznie zmienili przyjętą linię obrony uznając powództwo co do zasady i wnosząc jedynie o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

W pkt. 2 wyroku Sąd orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego dwóch spośród trzech pozwanych, tj. W. G. (2) i B. G. (1). Należy wskazać, iż zgodnie z art. 14 ust. 3 powołanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, 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 osób zobowiązanych do jego opróżnienia, z tym zastrzeżeniem, że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 przedmiotowej ustawy kategorii osób, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Zdaniem Sądu ustawodawca używając pojęcia „szczególne” miał na uwadze wyjątkowo trudne warunki materialne i rodzinne. Chodzi więc o sytuacje, w których lokatorzy wywiązywali się z obowiązków wynikających z zawartej umowy najmu, to jest przede wszystkim uiszczali należny czynsz najmu. Drugą zaś z przesłanek dotyczącą sytuacji rodzinnej i materialnej należy rozumieć jako wyjątkowo trudną z przyczyn nie leżących po stronie lokatorów.

W niniejszej sprawie żądanie eksmisji dotyczy lokalu nie należącego do publicznego zasobu mieszkaniowego. Jednakże należy zauważyć, iż pozwani zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu mieszkalnym przynajmniej od 1995 r., a zatem w czasie, do którego nie odnosi art. 14 ust. 7 powołanej ustawy. Ustęp 7 powołanego przepisu ustawy

został bowiem dodany Ustawą z dnia 17 grudnia 2014 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2004r., nr 281 poz. 2783). Zgodnie zaś z art. 4 ustawy nowelizującej przepisów art. 3 ust. 1 oraz art. 14 ust. 7 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Ustawa o ochronie praw lokatorów obligatoryjnie nakazuje orzec w razie eksmisji w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego osób eksmitowanych (dotyczy to wszystkich pozwanych jako, że pozwana jest lokatorem w rozumieniu ustawy). Przepis art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy zawiera definicję ustawową pojęcia lokator, przez co należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Nie powinno ulegać wątpliwości, że chodzi tu o każdy tytuł do władania lokalem, w tym także taki, którego źródłem jest uprawnienie o charakterze obligacyjnym. W związku z tym sąd miał obowiązek orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, które korzystały z lokalu na podstawie zawartej umowy.

Przenosząc wymogi zawarte w powyższym przepisie na grunt rozpoznawanej sprawy należy dojść do wniosku, że w stosunku do pozwanego B. G. (1) Sąd był zobligowany normą art. 14 ust 4 pkt. 2 do przyznania mu prawa do lokalu socjalnego. Pozwany mieści się bowiem w kręgu osób, co do których Sąd ma obowiązek przyznać to prawo. Wnika to z faktu, iż orzeczeniem (...) do Spraw Orzekania o Stopniu Niepełnosprawności w S. z dnia 7 października 1999 r. pozwany B. G. (1) został zaliczony do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności. Orzeczony stopień niepełnosprawności ma w stosunku do pozwanego charakter trwały i orzeczenie wydano na stałe (k. 44). Zgodnie zaś z treścią art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd ma obowiązek orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego wobec osoby niepełnosprawnej. Nie ulega zatem wątpliwości, iż w niniejszej sprawie wystąpiły przesłanki obligujące Sąd do przyznania pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego i dlatego Sąd takie rozstrzygnięcie w wyroku zawarł.

Natomiast przyznanie pozwanej W. G. (1) prawa do lokalu socjalnego było konieczne i słuszne z uwagi na jej szczególną sytuację materialną i zdrowotną. Jak wynika bowiem z ustaleń faktycznych, pozwana jest osobą schorowaną, cierpiącą na chorobę nowotworową, mającą niewątpliwie trudności w samodzielnym funkcjonowaniu. Ponadto pozwana aktualnie utrzymuje się jedynie z bardzo niskiej emerytury w kwocie 1.200 zł miesięcznie. Z racji złej sytuacji materialnej nie stać jej na zakup innego lokalu mieszkalnego na wolnym rynku lub też jego najem. Powoduje to, iż pozwana nie miałaby gdzie zamieszkać w sytuacji wykonania orzeczonej eksmisji. Ponadto ze względu na dojrzały wiek pozwanej i jej stan zdrowia, nie ma również obecnie możliwości podjęcia przez nią dodatkowego zatrudnienia, aby zwiększyć wysokość osiągniętych przez nią dochodów. Zdaniem Sądu celem przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego jest zaspokajanie niezbędnych potrzeb życiowych oraz umożliwienie pozwanym bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka. Powyższe powoduje, iż nie można wymagać od pozwanej, aby znalazła się w takiej sytuacji życiowej, która uniemożliwi jej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Pozwana nie wykrczała również w sposób rażący lub uporeczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Zważyć również należy, iż pozwana W. G. (1) wraz z pozostałymi pozwanymi dbała o należyty stan zajmowanego przez nią lokalu, czego dowodem jest to, iż na własny koszt przeprowadziła remont lokalu polegający na zainstalowaniu tzw. kącika sanitarnego, którego założenie było konieczne z uwagi na to, iż jedyna dostępna na terenie nieruchomości i wspólna toaleta znajdowała się na podwórku i była w bardzo złym stanie. Ponadto z inicjatywy pozwanych wykonano wylewkę i założono instalację elektryczną w jednym z pokoi. Na przeprowadzenie powyższego remontu pozwana zaciągnęła pożyczkę, którą w dalszym ciągu spłaca w ratach po 300 zł miesięcznie. Ostatecznie przy ocenie, czy pozwanej W. G. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego uwadze Sądu nie uszedł fakt, iż pozwana W. G. (1) waz z pozostałymi pozwanymi nie uchylała się całkowicie od obowiązku, jaki ciążył na niej z tytułu czynszu najmu lokalu i regularnie uiszczała opłaty czynszowe, w niższej jednakże wysokości, aniżeli była należna. Przyczyną wypowiedzenia umowy najmu było zatem nie całkowite zaniechanie dokonywania jakichkolwiek opłat na rzecz właściciela lokalu, lecz dokonywanie tych opłat w niepełnej wysokości, co w konsekwencji skutkowało powstaniem trzymiesięcznej zaległości. W cenie Sądu inaczej należy oceniać postawę

osoby, która całkowicie zaniechała uiszczania opłat z tytułu czynszu, a inaczej postawę osoby, która czynsz ten nadal uiszcza, choć w niższej wysokości. Wprawdzie zarówno w pierwszym, jak i w drugim wypadku ostatecznie może dojść do powstania trzymiesięcznej zaległości w opłatach czynszu uprawniającej właściciela lokalu do wszczęcia procedury mającej na celu doprowadzenie do opróżnienia lokalu przez takiego lokatora. Postawa takiego lokatora, który do samego końca trwania umowy najmu lokalu poczuwał się do obowiązku uiszczania czynszu, mimo że płacił go w niższej wysokości, nie może jednakże pozostać obojętna w kontekście orzekania o prawie pozwanych do lokalu socjalnego na podstawie tzw. reguły słuszności (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Z tych wszystkich względów Sąd w pkt 2 wyroku ustalił, iż pozwanym W. G. (1) i B. G. (1) przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego i na podstawie art. 14 ust. 6 powołanej ustawy nakazał wstrzymanie wykonania pkt 1 wyroku w stosunku do pozwanej, do momentu przedstawienia oferty lokalu przez Miasto Ł..

Z kolei w stosunku do pozwanego A. G. należy wskazać, iż jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pozwany jest osobą pełnoletnią, zdrową, nie posiadającą orzeczonego stopnia niepełnosprawności. Nie posiada także małoletnich dzieci wspólnie z nim zamieszkujących. Pozwany utrzymuje się samodzielnie, jest zatrudniony jako ochroniarz na podstawie umowy o dzieło z czego otrzymuje miesięcznie około 1.100 - 1.200 zł. Zatem pozwany nie spełnia żadnej z obligatoryjnych przesłanek do przyznania mu prawa do lokalu socjalnego. Ponadto, aktualna sytuacja rodzinna i majątkowa pozwanego, w ocenie Sądu, nie uzasadnia przyznania mu prawa do tego lokalu. W ocenie Sądu, pozwany może podjąć starania dotyczące zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, na co w ocenie Sądu pozwalają mu regularnie uzyskiwane dochody. Ponadto, dostrzegając niełatwą sytuację materialną pozwanego, nie można jednak uciec od wniosku, że ta trudna sytuacja w jakiej się obecnie znalazł, jest wynikiem dokonanych przez niego całkowicie świadomie wyborów. Pozwany rozważając możliwość zmiany miejsca zatrudnienia, podjął jedynie – ostatecznie bezskutecznie – starania o zatrudnienie w firmie (...). Nigdzie indziej nie ubiegał się już o pracę pozostając ostatecznie u swojego dotychczasowego, wieloletniego zleceniodawcy, co oczywiście stanowi jego suwerenną decyzję, jednak nie może rzutować na Sąd przy orzekaniu o prawie do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w pkt 3 sentencji wyroku ustalił, że pozwanemu A. G. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Sąd uwzględnił powództwo o eksmisję, a zatem pozwani przegrali niniejszy proces w całości. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, pozwani winni zwrócić powódce solidarnie, poniesione przez nią koszty procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Na koszty procesu poniesione przez powódkę w łącznej kwocie 697 zł złożyła się opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 480 zł (ustalone na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz. U. z 2016 r. poz. 1800) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Orzekając o kosztach procesu Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik sporu wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. i do nieobciążania pozwanych kosztami procesu w całości bądź w części w oparciu o art. 102 k.p.c. Zważyć bowiem należy, iż jak podnosi się w orzecznictwie dla zastosowania przepisu art. 102 k.p.c. i odstąpienia od obciążenia strony kosztami procesu nie jest wystarczające odwołanie się sytuacji osobistej i majątkowej strony, lecz dodatkowo wystąpienie innych szczególnych okoliczności (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 18 listopada 2016 r., I ACa 893/16, opubl. w bazie orzecznictwa LEX; a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 grudnia 2016 r., I ACa 2058/15 opubl. w bazie orzecznictwa LEX i wyrok Sądu Apelacyjnego). W niniejszej sprawie w ocenie Sądu nie zaszyły żadne szczególne okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę do orzeczenia o kosztach procesu na podstawie art. 102 k.p.c. Zważyć bowiem należy, iż pozwani nie dokonując pełnych wpłat z tytułu czynszu sami swoim zachowaniem doprowadzili do powstania zaległości czynszowej, a w konsekwencji do wypowiedzenia im umowy najmu lokalu i ostatecznie, nie realizując dobrowolnie wezwania powódki do opuszczenia zajmowanego przez nich lokalu, do skierowania przeciwko nim pozwu o nakazanie im opróżnienia lokalu, który to pozew, jak wskazuje wynik niniejszego postępowania, był konieczny i celowy. W tej sytuacji samo powoływanie się przez pozwanych na ich trudną sytuację majątkową i osobistą było w ocenie Sądu niewystarczające



do zastosowania w stosunku do pozwanych dobrodziejstwa wynikającego z przepisu art. 102 k.p.c. i nieobciążania ich kosztami procesu należnymi stronie powodowej, która w całości wygrała sprawę.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.