

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Wójcik

Protokolant: Joanna Dylak

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2018 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko D. K. i S. K. (1)

o eksmisję

- I. nakazuje pozwanym D. K. i S. K. (1), aby opróżnili, opuścili i wydali Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);
- II. ustala, że pozwanym D. K. i S. K. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
- III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku w stosunku do pozwanych D. K. i S. K. (1) do czasu złożenia przez stronę powodową Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z pozwanymi;
- IV. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI C 703/17

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanym D. K. i S. K. (1), aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...), jak również o zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że najemcami lokalu nr (...) położonego we W. przy ul. (...) byli J. i R. L. z którymi zamieszkiwała D. K. - siostra J. L.. Po wyprowadzeniu się najemców z powyższego lokalu mieszkalnego pozostała w nim, bez tytułu prawnego, pozwana D. K., która wystąpiła do Wydziału Lokali Mieszkalnych Urzędu Miejskiego W. z wnioskiem o potwierdzenie uprawnień do tego lokalu bądź też przyznania jej i jej mężowi S. K. (1) lokalu zamiennego. Strona powodowa podniosła, że ze względu na istniejące na koncie przedmiotowego lokalu zadłużenie w dniu 7 kwietnia 2015 r. zostało podpisane pomiędzy stroną powodową Gminą W., a pozwaną D. K. porozumienie nr (...), dotyczące rozłożenia zadłużenia na raty pod warunkiem, że w okresie 12 miesięcy pozwana będzie terminowo i w pełnej wysokości wpłacać bieżące należności, wynikające z korzystania z przedmiotowego lokalu. Z uwagi na wniesienie przez pozwaną opłat za miesiące maj i czerwiec 2015 r. w niepełnej wysokości, zawarte porozumienie przestało obowiązywać. Strona powodowa podała nadto, iż w tak kształtującej się sytuacji brak było możliwości zawarcia z pozwaną umowy najmu przedmiotowego lokalu, jak również wskazania lokalu zamiennego.

Strona powodowa podała, że skierowała do pozwanych pismo wzywające ich do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), które jednak okazało się bezskuteczne. Nadto wskazała, że stan zadłużenia pozwanych wynikający z nie wnoszenia opłat za korzystanie ze spornego lokalu przekracza kwotę 24 000 zł.

Na rozprawie w dniu 24 stycznia 2018 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Oświadczyli, że w spornym lokalu zamieszkali na zasadzie użyczenia dokonanego przez najemcę tego lokalu J. L.. Podali, że nie mają prawa do zamieszkiwania w innym lokalu niż sporny lokal, nie stać ich na zakup lokalu mieszkalnego ani też na wynajęcie takiego lokalu. Jednocześnie pozwani, na wypadek nie uwzględnienia ich wniosku o oddalenie powództwa, wnieśli o przyznanie im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego o numerze (...) położonego we W. przy ul. (...).

(okoliczność bezsporna)

Prezydium Dzielnicowej Rady Nadzorczej dla W. Psiego - P. decyzją o przydziale pomieszczenia zastępczego nr Lp-V/445/2-6/72/73 z dnia 21 marca 1973 r. przydzieliło J. L. lokal mieszkalny numer (...) położony we W. przy ul. (...). Jako osoby uprawnione do zamieszkiwania wskazano R. L. (żonę J. L.) oraz W. L. (syna J. L.).

(okoliczność bezsporna, a nadto dowód:

- decyzja o przydziale pomieszczenia zastępczego nr Lp-V/445/2-6/72/73 z dnia 21 marca 1973 r., k. 69 - w aktach lokalu mieszkalnego)

Gmina W., jako właściciel, a zarazem wynajmujący lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), w dniu 24 kwietnia 1995 r. zawarła z J. L. – najemcą aneks nr (...) do umowy najmu samodzielnego lokalu mieszkalnego, na mocy którego ustalono, że najem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) zawarty jest na czas nieokreślony, zaś od dnia 1 maja 1995 r. będzie kontynuowany na warunkach w nim określonych. Strony powyższej umowy określiły, że przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), osadzony na piątej kondygnacji budynku, o powierzchni użytkowej 25,12 m², składający się z jednego pokoju o powierzchni 16,12 m² oraz kuchni o powierzchni 9 m². W umowie stwierdzono, że powyższy lokal mieszkalny oddany został do użytku z wyposażeniem w instalację wodociągową, instalację gazową, instalację elektryczną oraz instalację kanalizacyjną, jak również samodzielne ogrzewanie piecowe. Przedmiotowy lokal nie został zaopatrzony w centralne ogrzewanie oraz łazienkę wraz z toaletą. Strony w umowie określiły, iż wraz z najemcą uprawnienie do zamieszkiwania zyskuje pozwana D. K.. Najemca zobowiązał się do zapłaty na rzecz wynajmującego czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi szczegółowo określonymi w umowie.

(okoliczność bezsporna, a nadto dowód:

- aneks nr (...) do umowy najmu samodzielnego lokalu mieszkalnego z dnia 24 kwietnia 1995 r., k. 68- w aktach lokalu mieszkalnego)

W 1973 r. pozwana D. K. wraz ze swoim mężem - pozwanym S. K. (1), wprowadzili się do wynajmowanego przez J. L. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. K. 26. Zamieszkali tam za zgodą J. L., który użyczył im to mieszkanie. Pozwani przez krótki okres czasu zamieszkiwali wraz z J. L., który to następnie, nie wypowiadając umowy najmu mieszkania, opuścił lokal, w pełni udostępniając go pozwanym D. i S. K. (2) zajmowali powyższy lokal zgodnie z jego przeznaczeniem mieszkalnym, nie uiszczali J. L. czynszu, jak również świadczeń innego rodzaju. Pozwani jedynie ponosili opłaty eksploatacyjne związane utrzymaniem spornego lokalu takie jak opłaty za prąd i gaz oraz zakupywali węgiel gdyż mieszkanie było ogrzewane za pomocą pieca. D. K. i S. K. (1) do chwili obecnej zamieszkują lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ulicy (...).

(dowód:

- zeznania pozwanej D. K., k.56 verte-57;
- zeznania pozwanego S. K. (1), k. 57 verte - 58;
- protokół z przeprowadzonej rozmowy w dniu 14 czerwca 2011 r., k. 20)

Strona powodowa Gmina W. pismami z dnia 10 marca 2011 r. skierowała do J. L. oraz R. L. wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. z dniem 31 marca 2011 r., ze skutkiem prawnym na dzień 30 września 2011 r. Podstawą wypowiedzenia umowy najmu było nie zamieszkiwanie najemców J. L. i R. L. w powyższym lokalu mieszkalnym przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Każde z pism zawierające wypowiedzenie umowy najmu zostało wysłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Wypowiedzenie kierowane go R. L. zostało doręczone w dniu 17 marca 2011 r., zaś wypowiedzenie kierowane go J. L. zostało doręczone w dniu 21 marca 2011 r..

(okoliczność bezsporna, a nadto dowód:

- pismo z dnia 10 marca 2011 r. zawierające wypowiedzenie kierowane do R. L. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 21 i 21 verte;
- pismo z dnia 10 marca 2011 r. zawierające wypowiedzenie kierowane do J. L. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 22 i 22 verte;
- akt lokalu mieszkalnego)

D. K. kierowała do strony powodowej Gminy W. pisma z prośbą o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), bądź też innego lokalu zamiennego o lepszym standardzie niż zajmowany, a przede wszystkim położonego na niższym piętrze niż obecnie znajduje się zajmowany przez pozwanych lokal mieszkalny. Miedzy innymi w dniu 7 kwietnia 2015 r. złożyła ona w Urzędzie Miejskim W. Wydziale Spraw Lokalowych wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Strona powodowa nie wyraziła zgody na zawarcie z D. K. umowy najmu spornego lokalu lub innego lokalu mieszkalnego. Odmowę zawarcia umowy najmu strona powodowa uzasadniała istnieniem zaległości w opłatach za zajmowany lokal mieszkalny i brakiem możliwości stwierdzenia czy spełnione są kryteria dochodowe D. K. i S. K. (1) uprawniające do wynajęcia lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W..

(okoliczność bezsporna, a nadto dowód:

- pismo z dnia 15 listopada 2016 r., k. 6;
- pismo z dnia 25 października 2016 r., k. 7-8;
- pismo z dnia 12 października 2015 r., k. 9;
- pismo z dnia 11 września 2015 r., k. 10- 10 verte;
- wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu z dnia 7 kwietnia 2015 r., k. 14-15;
- pismo z dnia 31 lipca 2014 r., k. 17;
- pismo z dnia 16 czerwca 2014 r., k. 18
- przesłuchanie pozwanej D. K., k.56 verte
- przesłuchanie pozwanego S. K. (1), k. 57 verte)

W porozumieniu z dnia 7 kwietnia 2015 r., zawartym pomiędzy Gminą W., a pozwaną D. K. strony oświadczyły, iż należności pieniężne przysługujące Gminie W. za korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. na dzień 31 maja 2014 r., wynoszą 20 059 zł. W powyższym porozumieniu ustalono, że spłata przez D. K. przedmiotowych należności ma nastąpić do dnia 10 maja 2022 r., w 84 ratach płatnych miesięcznie, pod warunkiem, że w okresie 12 miesięcy liczonych od dnia podpisania porozumienia D. K. będzie terminowo i w pełnej wysokości opłacała bieżące należności przysługujące stronie powodowej z tytułu korzystania ze spornego lokalu mieszkalnego. W przypadku ustalenia przez stronę powodową, że pozwana nie opłaci terminowo i w pełnej wysokości którejkolwiek z rat, należność określona w porozumieniu staje się natychmiast wymagalna. Stosownie do treści porozumienia, nie stanowiło ono potwierdzenia prawa do lokalu będącego w posiadaniu pozwanych.

Porozumienie przestało wiązać strony w dniu 1 lipca 2015 r., z powodu opłacenia przez pozwaną D. K. opłat w niepełnej wysokości za miesiące maj i czerwiec 2015 r.

(okoliczność bezsporna, a nadto dowód:

- porozumienie nr (...) z dnia 7 kwietnia 2015 r., k. 16 -16 verte;
- pismo z dnia 5 sierpnia 2015 r., k. 13;
- przesłuchanie pozwanej D. K., k.56 verte
- przesłuchanie pozwanego S. K. (1), k. 57 verte)

D. K. oraz S. K. (1) pismami z dnia 27 sierpnia 2015 r., zostali wezwani przez stronę powodową do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) we W..

(dowód:

- pismo z dnia 27 sierpnia 2015 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 11- 11 verte;
- pismo z dnia 27 sierpnia 2015 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 12- 12 verte;
- przesłuchanie pozwanej D. K., k.56 verte
- przesłuchanie pozwanego S. K. (1), k. 57 verte)

Pozwana D. K. ma 70 lat, zaś pozwany S. K. (1) jest w wieku 73 lat. Oboje pozwani nie pracują oraz nie są osobami bezrobotnymi. Pozwani nie korzystają z pomocy finansowej oraz pracy socjalnej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W.. Pozwani utrzymują się ze świadczeń emerytalnych Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, w wysokości 1 507,44 zł (brutto) – 1 263,77 zł (netto) – S. K. (1) oraz w wysokości 2 067,79 zł (brutto) – 1 715,69 zł (netto) – D. K..

(dowód:

- pismo Powiatowego Urzędu Pracy we W. z dnia 9 listopada 2017 r., k. 40;
- pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. z dnia 9 listopada 2017 r., k. 42;
- pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 9 listopada 2017 r., k. 44-44 verte;
- pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 10 listopada 2017 r., k. 46)

D. K. i S. K. (1) wspólnie prowadzą gospodarstwo domowe. Nie posiadają oni oszczędności, akcji i obligacji. Są właścicielami starego samochodu osobowego marki R. (...) wyprodukowanego w 2002 r., który wymaga kapitalnego remontu. Miesięczne opłaty pozwanych związane z korzystaniem ze spornego mieszkania wynoszą kwotę około 430 zł. Pozwani na energię elektryczną, gaz i opał wydają miesięcznie ok. 400 zł. D. K. choruje na zwyrodnienie stawów

kolanowych i ma trudności z chodzeniem, w tym wchodzeniem i z chodzeniem po schodach. Na leki wydaje ona miesięcznie kwotę 220 zł. Natomiast pozwany choruje na stopę cukrzycową, która utrudnia mu chodzenie, w związku z tym miesięcznie na leki oraz plastry wydaje kwotę ok. 330 zł. Pozostała część emerytur przeznaczana jest na żywność i ubrania. Z uwagi na trudną sytuację majątkową pozwana w przeszłości zaciągnęła dwie pożyczki w firmach (...) oraz Cross Finanse. Obecnie do zapłaty pozostała jej kwota 600 zł, nie licząc kosztów udzielenia pożyczki oraz procentowania. Pozwana miesięcznie spłaca pożyczki w kwocie 100-150 zł. Powyższe pożyczki D. K. wzięła na zakup opału tj. węgla gdyż wcześniej ukradziono pozwanym opał. Natomiast S. K. (1) zaciągnął „na życie” pożyczkę w (...) Bank (...) S.A. w kwocie 4 200 zł. Miesięczna rata pożyczki spłacana przez pozwanego wynosi 300 zł i będzie uiszczana jeszcze przez najbliższe dwa lata. Pozwani D. K. oraz S. K. (1) nie są osobami niepełnosprawnymi ani obłożnie chorymi.

(dowód:

- zeznania pozwanej D. K., k. 56 verte -57verte;
- zeznania pozwanego S. K. (1), k. 57verte -58)

Pozwanym nie przysługuje prawo do nieruchomości ani też nie mają gdzie się przeprowadzić i zamieszkać w innym lokalu niż sporny lokal.

(dowód:

- zeznania pozwanej D. K., k. 56 verte;
- zeznania pozwanego S. K. (1), k. 57verte)

D. K. i S. K. (1) nie zakłócają porządku domowego, żyją w zgodzie z sąsiadami, są spokojnymi lokatorami, nikt na nich się nie skarży, zaś w mieszkaniu przez nim zajmowanym nie odbywają się libacje alkoholowe. Ze spornego lokalu mieszkalnego pozwani korzystają zgodnie z jego przeznaczeniem.

(dowód:

- zeznania pozwanej D. K., k. 57;
- zeznania pozwanego S. K. (1), k. 57verte)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, w tym aktach lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), informacjach nadesłanych przez PUP we W., (...) Oddział w S. i MOPS we W. oraz przesłuchaniu pozwanych D. K. oraz S. K. (3).

Ogół dokumentów zgromadzonych w sprawie, Sąd Rejonowy uznał za prawdziwe i wiarygodne, a także sporządzone przez uprawnione podmioty w przypisanej im formie. Ponadto żadna ze stron w toku postępowania nie zakwestionowała ich rzetelności, autentyczności oraz zgodności z prawdą.

Sąd dał również wiarę zeznaniom pozwanych D. K. i S. K. (1), albowiem były one spójne, logiczne oraz konsekwentne, a także korespondowały z dokumentacją przedłożoną przez stronę powodową. Mając to na uwadze Sąd Rejonowy, nie doszukał się okoliczności dyskwalifikujących je z uwagi na niezgodność z prawdą.

Strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanym D. K. i S. K. (1), aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...), podnosząc, iż przedmiotowy lokal, stanowiący jej własność, zajmowany jest przez pozwanych bez tytułu prawnego.

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawał fakt, że strona powodowa jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Niekwestionowanym również pozostawało, iż J. L., brat pozwanej D. K., oraz R. L. do dnia 30 września 2011 r. dysponowali tytułem prawnym do spornego lokalu, będąc jego najemcami, który to tytuł ustał z uwagi na skuteczne wypowiedzenie umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – tekst jednolity Dz.U.2014.150 (dalej jako „ustawa”) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Przepis ust. 3 pkt 1 art. 11 powyższej ustawy stanowi, iż właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Mając powyższe na uwadze wskazać należy, iż tytuł prawny J. L. i R. L. do lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) we W., ustał na skutek skutecznego wypowiedzenia im umowy najmu, co nastąpiło z dniem 30 września 2011 r. Niewątpliwie, jak wynika z zeznań pozwanych, najemcy powyższego lokalu mieszkalnego nie zamieszkiwali w nim przez okres dłuższy niż 12 miesięcy i tym samym strona powodowa była uprawniona do wypowiedzenia im umowy najmu. Tym samym z dniem 30 września 2011 r. po stronie najemców oraz innych osób zajmujących sporny lokal, a zatem pozwanych powstał obowiązek zwrotu lokalu mieszkalnego wynajmującemu tj. stronie powodowej. Od dnia 30 września 2011 r., pozwani D. K. oraz S. K. (1) zajmowali sporny lokal bez tytułu prawnego.

W ocenie Sądu pozwani do chwili wprowadzenia się do spornego lokalu tj. od 1973 r. do dnia 30 września 2011 r. mieszkali i korzystali z niego na zasadzie umowy użyczenia. Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu w użyczenie, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Z wiarygodnych dla Sądu zeznań pozwanych wynika, iż najemca mieszkania – J. L., brat pozwanej D. K., w 1973 r. oddał pozwanym sporny lokal do bezpłatnego używania (bez obowiązku uiszczania na jego rzecz jakichkolwiek opłat), zaś oni mieli jedynie ponosić zwykłe koszty utrzymania tego lokalu. A zatem stosunek prawny nawiązany pomiędzy pozwanymi a najemcą lokalu mieszkalnego J. L., posiadał cechy umowy użyczenia lokalu mieszkalnego, a ponoszenie zwykłych kosztów utrzymania tego lokalu odpowiadało zakresowi obowiązków biorącego rzecz do używania przewidzianych w art. 712 § 1 k.c. Tytuł prawny pozwanych D. oraz S. K. (1) do spornego lokalu mieszkalnego wynikał zatem z umowy użyczenia zawartej z jego najemcą J. L.. Tytuł ten miał jednak charakter pochodny w stosunku do umowy najmu łączącej stronę powodową Gminę W. z najemcą J. L., a co za tym idzie ustał z chwilą skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu, tj. w dniu 30 września 2011 r. Okoliczność ta nie pozbawia jednak pozwanych ochrony prawnej przewidzianej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, bowiem lokatorem, w rozumieniu jej art. 2 ust. 1 pkt 1, jest osoba, która posiadała tytuł prawny do lokalu, który ustał wobec zakończenia stosunku najmu i który może mieć charakter zależny wobec prawa przysługującego najemcy (tak postanowienie Sądu Najwyższego z 22 marca 2017 r., III CZP 64/16). Nadto zauważenia wymaga, iż o przysługiwaniu pochodnego wobec lokatora tytułu prawnego do lokalu można mówić tylko wówczas, gdy osoby które się na ten tytuł prawny powołują, zaczęły używać lokalu w czasie, gdy lokatorowi przysługiwał „główny” tytuł prawny do lokalu (J. Zawadzka (w:) K. Osajda (red.), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz do art. 14, Warszawa 2017, wyd. 2, Legalis), co miało miejsce w niniejszej sprawie.

Podstawą prawną żądania strony powodowej zgłoszonego w pozwie stanowił art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Nie ulega wątpliwości, że właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ulicy (...) jest strona powodowa Gmina W.. Przysługuje jej zatem w myśl powołanego przepisu legitymacja czynna do wytoczenia powództwa windykacyjnego. Natomiast pozwani faktycznie władają powyższym lokalem mieszkalnym strony

powodowej, przy czym w ocenie Sądu, po skutecznym wypowiedzeniu J. i R. L. stosunku najmu, nie przysługuje D. i S. K. (1) skuteczne względem Gminy W. uprawnienie do władania tym lokalem.

Biorąc pod uwagę okoliczność, że pozwanym nie przysługuje względem strony powodowej uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem powództwo zasługiwało na uwzględnienie i z tych przyczyn Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Mając zaś na uwadze całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz ustalone na jego podstawie okoliczności faktyczne, Sąd doszedł do przekonania, że brak było podstaw do zastosowania normy art. 5 k.c., co z kolei miałyby skutkować nieudzieleniem ochrony żądaniu, z którym w sprawie wystąpiła strona powodowa. Norma ta ma bowiem charakter wyjątkowy i można ją zastosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby. Istotą zaś prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych - w tym przypadku prawa własności, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku, tj. wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. Jak z kolei podkreśla się w judykaturze, klauzule społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego ujęte w art. 5 k.c. należy traktować jako normy społeczne ogólne odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i z związku z tym nie korzysta z ochrony. Sytuacja taka nie miała miejsca w sprawie stanowiącej przedmiot rozpoznania, bowiem strona powodowa nie podjęła działań w sposób, który wskazywałby na naruszanie czy nadużywanie praw, które przysługują jej jako właścicielowi, a które wprost wynikają z przepisów prawa (art. 222 k.c.). Ponadto, co wymaga szczególnego podkreślenia, zasady współżycia, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego lokal właściciela, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia go uprawnienia do wyłącznego korzystania z lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1999 r., II CKN 337/98, OSNC 12/99, poz. 214). Równałoby się to wieloletniemu pozbawieniu strony powodowej jej prawa podmiotowego i bezpodstawnego pozbawienia jej atrybutu właściciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2000 r., II CKN 689/98, OSNC 7-8/2000, poz. 141).

Strona powodowa niewątpliwie korzystając ze swoich uprawnień właścicielskich w żaden sposób nie narusza dobra pozwanych ani też nie sprzeciwia się zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II sentencji wyroku Sąd oparł na przepisie art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego”.

Zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 1 powyższej ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Art. 14 tej ustawy ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002, Nr 9, poz. 109 i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005r., III CZP 6/05, OSNC 2006, nr 1, poz.1), a zatem także w stosunku do pozwanych, jako byłych osób biorących w użyczenie przedmiotowy lokal, posiadających pochodny tytuł prawny do władania lokalem. Przepis art. 14 ust.4 ustawy wymienia kategorie osób (byłych lokatorów) szczególnie chronionych przez ustawę którym przyznanie lokalu socjalnego jest obligatoryjne, a zatem tych co do których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Do osób tych należą: kobiety w ciąży, małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkali, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego oraz osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Obowiązek obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego nie powstanie w sytuacji gdy osoba należąca do wymienionych wcześniej grup może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Jak wynika z ustaleń stanu faktycznego pozwani nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a prowadząc wspólne gospodarstwo domowe utrzymują się tylko ze świadczeń emerytalnych w kwotach 1 507,44 zł brutto tj. 1 263,77 zł netto – S. K. (1) oraz 2 067,79 zł brutto tj. 1 715,69 zł netto – D. K.. Nie korzystają z pomocy społecznej i nikt im nie pomaga finansowo. Pozwani nie posiadają obecnie żadnych oszczędności, akcji i obligacji ani cenniejszych składników majątku, Miesięczne wydatki związane z utrzymaniem mieszkania szacowane są na kwotę około 430 zł oraz kwotę 400 zł tytułem opłat eksploatacyjnych lokalu. Dodatkowo pozwani ponoszą koszty leczenia pozwanej w wysokości 220 zł miesięcznie oraz koszty leków i plastrów pozwanego w wysokości około 330 złotych. Pozostała część emerytur przeznaczana jest na żywność i ubranie. Pozwana miesięcznie spłaca pożyczkę w kwocie 100-150 zł. Pozwany S. K. (1) jest zaś dłużnikiem (...) Bank (...) S.A., w którym zaciągnął pożyczkę w kwocie 4 200 zł. Miesięczna rata pożyczki pozwanego wynosi 300 zł i będzie uiszczana jeszcze przez najbliższe dwa lata. Pozwani D. K. oraz S. K. (1) nie są osobami niepełnosprawnymi ani obłożnie chorymi, jednakże pozwana D. K. choruje na zwyrodnienie stawów kolanowych, cierpi na bóle kolanowe co znacznie utrudnia jej poruszanie się. Szczególną dolegliwość dla pozwanej stanowi wchodzenie oraz schodzenie ze schodów. Natomiast pozwany S. K. (1) cierpi na nieuleczalną chorobę – stopę cukrzycową, także utrudniającą mu poruszanie się.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy nie doszukał się żadnej z ustawowych obligatoryjnych przesłanek przyznania pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Nadmienić jednak należy, iż jeżeli nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego, przyznanie takiego lokalu może być uzasadnione ze względu na sytuacją życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne danej osoby (wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 11 października 2012 r. III Ca 51/2012 r. L..pl nr (...)). A zatem Sąd ma taką możliwość, jeśli dojdzie do przekonania, że jest to uzasadnione, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby którym obligatoryjnie nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 3 ustawy „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego” sąd orzekając o uprawnieniu do lokalu socjalnego powinien wziąć pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osoby zobowiązanej do opróżnienia lokalu.

Sąd Rejonowy, po analizie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, doszedł do przekonania, że zachodzą podstawy do przyznania pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwani są osobami w podeszłym wieku (przekraczającym 70 lat). Dodatkowo stan zdrowia pozwanych nie jest dobry. Pozwani w prawdzie zdolni są do samodzielnego podejmowania bieżących aktywności życiowych, które jednak przychodzą im z trudem. D. i S. K. (2) posiadają problemy zdrowotne, ograniczające ich sprawność fizyczną, w szczególności przemieszczanie się z miejsca na miejsce. Stan zdrowia pozwanych nie rokuje na polepszenie, a wręcz można powiedzieć pogarsza się z biegiem czasu. Mając na uwadze ceny rynkowe najmu lokali mieszkalnych we W., Sąd doszedł do przekonania, iż środki finansowe pozostające w dyspozycji pozwanych, uwzględniając ich zobowiązania, nie będą pozwalały im zaspokoić zarówno podstawowych potrzeb mieszkaniowych jak i egzystencjalnych. Ponadto należy zauważyć, że pozwani przestrzegają porządek domowy, nie utrudniają korzystania z lokali sąsiednich, dbają o stan zajmowanego lokalu i wykorzystują go tylko w celach mieszkaniowych. Zdaniem Sądu zachowanie pozwanych i obchodzenie się z zajmowanym lokalem przemawia za przyznaniem im uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Nie bez znaczenia dla przyznania pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego pozostaje fakt, że nie mają oni uprawnienia do nieruchomości i nie mogą zamieszkać w innym lokalu mieszkalnym niż zajmowany sporny lokal.

Uznanie zatem, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego nie skaże ich na bezdomność, czemu Sąd musi stanowczo zapobiegać.

W punkcie III sentencji wyroku Sąd nakazał wstrzymanie wykonania punktu I wyroku w stosunku do D. K. i S. K. (1) do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z pozwanymi, co znajduje swoje odzwierciedlenie w treści art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego”.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., w punkcie IV sentencji wyroku, mając na uwadze wynik postępowania. Zgodnie z powyższym artykułem stronie wygrywającej należy się zwrot niezbędnych kosztów do celowego dochodzenia swych praw, do których zalicza się między innymi wynagrodzenie i wydatki jednego adwokata, o ile strona jest reprezentowana przez adwokata lub radcę prawnego. Niewątpliwie w niniejszej sprawie pozwani przegrali sprawę w związku z tym winni są zwrócić stronie powodowej poniesione przez nią koszty celowego dochodzenia swych praw. Wobec powyższego Sąd zasądził solidarnie od pozwanych D. K. i S. K. (1) na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł – zgodnie z art. 27 pkt 11 ustawy „o kosztach sądowych w sprawach cywilnych” z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) oraz koszty zastępstwa prawnego w kwocie 240 zł – stosownie do § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. „w sprawie opłat za czynności radców prawnych” (Dz.U. 2015 poz. 1804 ze zm.).