

UZASADNIENIE

Powódka, Gmina O., wniosła o nakazanie pozwanym M. P. (1), K. P. (1) i M. P. (2), aby opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny, położony w O. przy ul. (...), powódce Gminie O. – Zakładowi (...) w O. – bez przyznawania uprawnienia do lokalu socjalnego, oraz o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podała, że na podstawie umowy najmu z dnia 29 maja 2001 r. przedmiotowy lokal mieszkalny został wynajęty pozwanym na czas nieokreślony. W związku z permanentnym nieopłacaniem czynszu i świadczeń umowa najmu została skutecznie wypowiedziana, a pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Z uwagi na to, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozwani obowiązani są do uiszczania odszkodowania, czego nie czynili i nie czynią. Powódka wskazała, że pozwani permanentnie nie opłacając obciążających ich zobowiązań, spowodowali narastanie zadłużenia, które na dzień 31 października 2016 r. wynosiło 78.792,68 zł. plus odsetki ustawowe. Powódka podniosła, że z uwagi na utratę tytułu do przedmiotowego lokalu pozwani byli zobowiązani do opróżnienia i wydania lokalu już dziesięć lat temu. Podkreśliła, że pozwani z uwagi na wiek i możliwości zarobkowe, powinni pracować i zabezpieczać swoje potrzeby mieszkaniowe własnym staraniem i na własny koszt.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości, a pozwana M. P. (1) również o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. M. P. (1) domagała się ewentualnie przyznania jej uprawnienia do lokalu socjalnego i nieobciążania jej kosztami procesu.

Pozwana M. P. (1) zarzuciła, że żądanie pozwu jest całkowicie niezasadne, bowiem nie zachodzą przesłanki do orzeczenia jej eksmisji. Ponadto podniosła, że w świetle całokształtu okoliczności sprawy żądanie powódki pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego: z zasadą sprawiedliwości społecznej, zasadą solidaryzmu społecznego i zasadą ochrony osób najsłabszych. Podkreśliła, że powódka nie dokonała względem niej prawidłowego i skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, w konsekwencji czego brak podstaw do uznania, że zajmuje ona lokal bez tytułu prawnego. Strona powodowa nie wykazała, aby skutecznie doręczono jej wezwanie do zapłaty w terminie co najmniej miesięcznym z zastrzeżeniem wypowiedzenia umowy oraz pismo z dnia 02 lipca 2007 r. o rozwiązaniu umowy najmu. W związku z tym pozwana legitymuje się uprawnieniem do korzystania z przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu. Powołała się ona także na swoją bardzo trudną sytuację życiową i majątkową, która sprawia, że nie stać jej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Jest osobą niepełnosprawną – posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. Od 1992 r. choruje na padaczkę lokooporną i posiada inne schorzenia, m.in. niedosłuch ucha i nadciśnienie tętnicze. Utrzymuje się z zasiłku stałego, wynoszącego 604,00 zł., przy czym do lutego 2017 r. otrzymywała zasiłek stały w kwocie 107,00 zł. Jej schorzenia uniemożliwiają jej praktycznie podjęcie stałego zatrudnienia. Niezależnie od powyższego, pozwana podniosła, że uzasadniony jest jej wniosek o przyznanie jej uprawnienia do lokalu socjalnego, bowiem ma stwierdzony stopień umiarkowany niepełnosprawności. Wniosek o przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego również w pełni uzasadnia jej sytuacja życiowa, zdrowotna i majątkowa.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 29 maja 2001 r. pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O., uprawnionym do wykonywania zadań wynajmującego na podstawie uchwały Nr 90/30/00 Zarządu Miasta O. z dnia 01 lutego 2000 r., a M. P. (1) i K. P. (2) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O. przy ul. (...), należącego do zasobów Gminy O. – na czas nieokreślony. Do zamieszkania wraz z najemcą uprawnieni byli M. P. (2) i K. P. (1) – dzieci najemców. Za wynajmowanie lokalu pozwana M. P. (1) obowiązana była uiszczać miesięczny czynsz oraz zaliczkę na opłaty za świadczenia w postaci dostawy zimnej wody i odbioru nieczystości. Umowa najmu w § 6 przewidywała, że wynajmujący może ją wypowiedzieć wyłącznie z ważnych przyczyn, przy czym wypowiedzenie winno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najpóźniej na

miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca m.in. był w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat za świadczenia co najmniej przez pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. K. P. (2) nigdy nie był zameldowany w powyższym lokalu. W okresie od 02 lutego 1995 r. do 02 lutego 1996 r. był zameldowany na pobyt czasowy w O. przy ul. (...). Małżeństwo M. i K. P. (2) uległo rozwiązaniu w dniu 09 sierpnia 2006 r. przez rozwód.

(dowód: umowa najmu k. 12-14, pismo z dnia 13.09.2010 r. k. 163, zaświadczenie systemu P.-Sad k. 15-16)

Dla nieruchomości gruntowej, położonej w O. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się lokal mieszkalny nr (...), prowadzona jest księga wieczysta Kw.Nr (...). Jako właściciel do 51/100 części wpisana jest w niej Gmina O. – na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 26 sierpnia 2008 r., sygn. akt I Ns 812/08, wydanego w sprawie o zasiedzenie. W pozostałej części prawo własności przysługuje właścicielom czterech wyodrębnionych z ww. nieruchomości lokali.

(dowód: aktualna treść księgi wieczystej Kw.Nr (...) k. 101-103)

W związku z zaległościami w opłatach za czynsz i świadczenia za przedmiotowy lokal, przekraczającymi trzy pełne okresy płatności, powódka wystosowała do M. P. (1) i K. P. (2) wezwanie z dnia 17 lutego 2006 r., w którym wzywała do uregulowania zaległości w terminie 30 dni, informując, że brak wpłaty spowoduje wypowiedzenie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a w dalszej kolejności – skierowanie sprawy o eksmisję i zapłatę na drogę postępowania sądowego. Wezwania tego najemcy nie odebrali. Kolejne takie wezwanie z dnia 12 maja 2006 r., określone jako ostateczne, analogicznej treści jak pierwsze, doręczono M. P. (1) w dniu 30 maja 2006 r. Następne takiej treści wezwanie z dnia 26 czerwca 2006 r. odebrała ona w dniu 30 czerwca 2006 r. Ponownie pismem z dnia 11 sierpnia 2006 r. i z dnia 19 października 2006 r., określonym jako wezwanie ostateczne, wezwano najemców do uregulowania zaległości w terminie 30 dni, informując, że brak wpłaty spowoduje wypowiedzenie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, a w dalszej kolejności – skierowanie sprawy o eksmisję i zapłatę na drogę postępowania sądowego. Wezwań tych najemcy nie odebrali.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dowodem doręczenia: 5-6, 154-155, 156, 157, 158-159, pismo z dnia 25.07.2005 r. k. 160, podanie k. 161)

Pismem z dnia 02 lipca 2007 r. wynajmujący wypowiedział pozwanej M. P. (1) i K. P. (2) z dniem 31 lipca 2007 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. W związku z tym umowa najmu miała ulec rozwiązaniu z dniem 31 sierpnia 2007 r. Jednocześnie zobowiązano najemców do opróżnienia lokalu i przekazania go zarządcy w tym terminie. Pismo to wysłano listem poleconym. Nie zostało ono podjęte przez adresatów. Od dnia 01 września 2007 r. ustalono odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego i zaliczkowe opłaty za świadczenia. O każdej zmianie wysokości należności zarządca informował pozwaną M. P. (1). I tak m.in. w dniu 19 kwietnia 2012 r. doręczono pozwanej zawiadomienie z dnia 16 kwietnia 2012 r. o wysokości opłat za przedmiotowy lokal w związku z zajmowaniem go bez tytułu prawnego. W dniu 20 czerwca 2013 r. pozwana odebrała wezwanie do zapłaty zaległości z tytułu odszkodowania i świadczeń oraz odsetek z dnia 19 czerwca 2013 r. W 2009 r. i 2011 r. prowadzone było w stosunku do M. P. (1) postępowanie egzekucyjne należności pieniężnych w sprawach Km 398/09 i Km 1075/11 z wniosku wierzyciela Gminy O. – Zakładu (...). Zadłużenie z tytułu należności za przedmiotowy lokal na dzień 31 października 2016 r. wynosiło 78.792,68 zł.

(dowód: wypowiedzenie umowy k. 11, 180-182, pismo ustalające należności k. 10, zawiadomienie o wysokości należności k. 7, 164-169, wezwanie z dowodem doręczenia k. 149-150, zajęcie wierzytelności k. 151, postanowienie Komornika k. 152, saldo karty lokalu k. 4)

Pozwani M. P. (1), K. P. (1) i M. P. (2) po rozwiązaniu umowy najmu w dalszym ciągu zajmowali lokal, nie regulując żadnych opłat i należności na rzecz powódki za korzystanie z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego.

(okoliczność bezsporna, vide: zeznania pozwanych k. 195v.-196)

Pozwana M. P. (1) ma 50 lat. Nigdzie nie pracuje. Ma przyznany zasiłek stały dla osoby w rodzinie, który do lutego 2017 r. wynosił 107,00 zł., a obecnie 604,00 zł., a ponadto zasiłek celowy na zakup posiłku/żywności i zasiłki rodzinne na dwoje dzieci w wieku 18 – 24 lata. Pozwana ma niedosłuch przewodzeniowy ucha lewego, nadciśnienie tętnicze i padaczkę lekooporną. Miejski Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w O. orzeczeniem z dnia 01 września 2016 r. zaliczył pozwaną do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności. Stopień ten przyznano jej do dnia 31 sierpnia 2019 r., a datuje się on od października 2003 r. Pozwana wymaga korzystania z systemu środowiskowego wsparcia w samodzielnej egzystencji, nie wymaga stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji.

(dowód: zaświadczenie systemu P.-Sad k. 15-16, pismo MOPS w O. k. 32, decyzja MOPS z dnia 01.02.2017 r. k. 53, dokumentacja medyczna k. 47-50, 54-55, 71-74, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 51-52, 104, decyzja z dnia 16.09.2016 r. k. 63-65)

Pozwana K. P. (1) ma 21 lat. W roku szkolnym 2016/2017 była uczniem klasy 4h w zawodzie technik hotelarstwa w Technikum Nr 7 w Zespole Szkół (...) w O.. Aktualnie, od października 2017 r., studiuje na Uniwersytecie (...) w O.. Decyzją z dnia 16 września 2016 r. Prezydent O. przyznał jej prawo do świadczeń z funduszu alimentacyjnego w kwocie 500,00 zł.

M. P. (2) ma 19 lat. W roku szkolnym 2016/2017 był uczniem klasy 2k (...) Szkoły Zawodowej Nr (...) w O. – w systemie dziennym. Planowany rok ukończenia nauki to 2018. Decyzją z dnia 16 września 2016 r. Prezydent O. przyznał mu prawo do świadczeń z funduszu alimentacyjnego w kwocie 500,00 zł.

K. P. (1) i M. P. (2) od dnia 31 grudnia 2007 r. zameldowani są na pobyt stały w lokalu przy ul. (...) w O.. W grudniu 2017 r. wyprowadzili się oni z mieszkania przy ul. (...) do ww. lokalu. W lokalu przy ul. (...) nie mają żadnych swoich rzeczy. Bywają tam kilka razy w tygodniu, odwiedzając matkę M. P. (1). Pomagają jej w robieniu zakupów, sprzątanii. Lokal przy ul. (...) ma pow. 38 m² i składa się z dwóch pokoi.

(dowód: zaświadczenie systemu P.-Sad k. 17-18, 19-20, pismo MOPS w O. k. 32, pismo ZUS k. 44, decyzja z dnia 16.09.2016 r. k. 61, 62, zaświadczenia k. 66, zeznania pozwanych k. 196)

Pozwani nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne. Nie otrzymują żadnych świadczeń z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego.

(bezsporne: vide k. 105 odw., zeznania pozwanych k. 196)

Zgodnie z uchwałą nr XLI/718/13 Rady Miasta O. z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy O. (Dz.Urz. Woj. W.. – M.. z 2013 r., poz. 2703 ze zm.), wysokość dochodu, uzasadniającego oddanie w najem lokalu, od dnia 01 marca 2017 r. dla gospodarstwa jednoosobowego wynosi 1.300,00 zł. na osobę, a dla gospodarstwa wieloosobowego – 1.000,00 zł. na osobę.

(dowód: pismo powódki k. 33, uchwała nr XLI/718/13 Rady Miasta O. z dnia 28 sierpnia 2013 r. k. 34-37)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie częściowo.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, dołączonych do pozwu i pism procesowych oraz informacji, uzyskanych od stosownych instytucji. Sąd uznał je za wiarygodne. Sąd co do zasady dał wiarę zeznaniom pozwanych, mając na uwadze ich oczywiste zainteresowanie wynikiem procesu.

W rozpatrywanej sprawie poza sporem pozostawało, że przedmiotowy lokal wchodzi do zasobu Gminy O. oraz że prawo własności nieruchomości, zabudowanej budynkiem, w którym lokal ten się znajduje, ww. Gmina nabyła w drodze zasiedzenia na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 26 sierpnia 2008 r., sygn. akt I Ns 812/08. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta Kw.Nr (...). Nie budziło również wątpliwości, że pozwaną M. P. (1) łączyła z wynajmującym – Gminą O. umowa najmu przedmiotowego lokalu z dnia 29 maja 2001 r., natomiast pozostali pozwani, K. P. (1) i M. P. (2), byli uprawnieni do zamieszkiwania w nim jako dzieci najemcy.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Wynajmujący nie musi być właścicielem rzeczy oddanej w najem; umowa jest ważna, chociażby wynajmującemu nie przysługiwało żadne prawo do rzeczy. Do zawarcia umowy najmu dochodzi wówczas, gdy strony uzgodnią istotne jej składniki (essentialia negotii), do jakich należą przedmiot najmu i czynsz.

Pozwana M. P. (1) kwestionowała utratę przez nią prawa do zajmowania lokalu, podnosząc, że powódka nie dokonała względem niej prawidłowego i skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, w konsekwencji czego brak podstaw do uznania, że zajmuje ona lokal bez tytułu prawnego. Zarzuciła, że nie doręczono jej skutecznie wezwania do zapłaty w terminie co najmniej miesięcznym z zastrzeżeniem wypowiedzenia umowy oraz pisma z dnia 02 lipca 2007 r. o rozwiązaniu umowy najmu. W związku z tym pozwana utrzymywała, że legitymuje się uprawnieniem do korzystania z przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu.

W myśl art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016, poz. 1610), 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. Ust. 2 pkt 2 art. 11 stanowi, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Bezsporny w sprawie był fakt nieuiszczenia świadczeń z tytułu najmu przedmiotowego lokalu. Pozwana M. P. (1) zeznała, że nie pamięta, kiedy ostatni raz zapłaciła świadczenia za lokal (karta 195v.), a pozwani K. P. (1) i M. P. (2) przyznali, że nigdy nie partycypowali w kosztach jego utrzymania (karta 196). W związku z tym nie budzi wątpliwości, że w świetle powołanego art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. powódka miała prawo wypowiedzieć umowę najmu i wezwać pozwanych do opuszczenia lokalu.

W ocenie Sądu powodowa Gmina uczyniła zadość obowiązkowi uprzedzenia najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Uczyniła to kilkakrotnie, przy czym dwukrotnie stosowne wezwanie zostało skutecznie doręczone pozwanej M. P. (1), co potwierdziła ona własnoręcznym podpisem. Były to wezwania: z dnia 12 maja 2006 r., doręczone M. P. (1) w dniu 30 maja 2006 r. i z dnia 26 czerwca 2006 r., które odebrała ona w dniu 30 czerwca 2006 r. (karta 156, 157)

Co do skuteczności doręczenia pozwanej M. P. (1) wypowiedzenia umowy najmu, dokonanego pismem z dnia 02 lipca 2007 r., podnieść należy, co następuje:

Pismo powyższe nadane zostało jako przesyłka polecona i awizowane pod prawidłowym adresem (karta 181). Pozwana w tym czasie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu. Miała zatem możliwość odebrania ww. pisma i zapoznania się z jego treścią. Pozwana zeznała, że z uwagi na upływ czasu nie pamięta, co było w 2007 r. i dlaczego nie odebrała przesyłki. Przyznała też, że miała awiza w skrzynce, ale ich nie odbierała, ponieważ nie miała czasu (vide: zeznania pozwanej k. 195v.).

W oparciu o powyższe Sąd uznał, że doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu, bowiem powodowa Gmina dokonała prawidłowo czynności, które leżały po jej stronie. Natomiast nie można obciążać jej negatywnymi konsekwencjami zachowania najemcy, który nie podejmuje korespondencji mimo braku jakichkolwiek przeszkód. Podnieść przy tym należy, że nawet w przypadku odmiennej oceny powyższego, doręczenie pozwanemu odpisu pozwu w sprawie o eksmisję konwaliduje ewentualne wady doręczenia mu wypowiedzenia umowy najmu.

W konsekwencji, dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy wystarczający był fakt zajmowania przedmiotowego lokalu przez pozwaną M. P. (1) i to bez tytułu prawnego oraz odmowa jego opuszczenia i wydania powódce po wygaśnięciu umowy najmu.

Stosownie do treści art. 19 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Podstawę prawną roszczenia pozwu stanowi art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać wydania od osoby, która włada faktycznie rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Wynikające z tego przepisu roszczenie służy przeciwko osobie, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Rozpoznając powództwo windykacyjne, Sąd obowiązany jest badać, po pierwsze, czy osoba zgłaszająca roszczenie jest właścicielem rzeczy, po drugie, czy osoba, przeciwko której skierowane jest roszczenie rzeczą faktycznie włada oraz po trzecie, czy władającemu rzeczą przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do posiadania rzeczy, mające swe źródło w prawie rzeczowym, obligacyjnym czy rodzinnym.

Pozwanej M. P. (1) – jak to wyżej wykazano – nie przysługuje skuteczne względem powodowej Gminy prawo do władania przedmiotowym lokalem. W konsekwencji, mogła ona skutecznie domagać się nakazania pozwanej opuszczenia, opróżnienia i wydania jej spornego mieszkania. Z tego względu na podstawie powołanego przepisu art. 222 § 1 k.c. i art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, orzeczono, jak w pkt 1 wyroku.

Kolejną kwestią, wymagającą rozważenia w niniejszej sprawie, było, czy pozwanej M. P. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego, jako że posiada ona status lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Z uwagi na fakt, że nieruchomości, objęta żądaniem, należy do publicznego zasobu mieszkaniowego, Sąd miał obowiązek orzec o przysługiwaniu jej lub nie prawa do lokalu socjalnego.

Przepis art. 14 ust. 1 i 3 powołanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. stanowi, iż 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. 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. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób, o których mowa w ust. 4 wymienionego przepisu, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm. lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią

zamieszkałą, 3) obłożnie chorych, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Pozwana M. P. (1) spełnia przesłanki z art. 14 ust. 4 pkt 2 powołanej ustawy. Została ona zaliczona do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności orzeczeniem z dnia 01 września 2016 r. Miejskiego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w O.. Stopień ten przyznano jej do dnia 31 sierpnia 2019 r., a datuje się on od października 2003 r. Jednocześnie nie może ona zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. W związku z tym Sąd w punkcie 3 wyroku przyznał jej prawo do lokalu socjalnego i jednocześnie wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia jej przez powodową Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

M. P. (1) podnosiła, że w świetle całokształtu okoliczności sprawy żądanie powódki orzeczenia jej eksmisji pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego: z zasadą sprawiedliwości społecznej, zasadą solidaryzmu społecznego i zasadą ochrony osób najsłabszych. Rozważając powyższą kwestię, Sąd miał na uwadze, że z relacji pozwanych wynika, że lokal przy ul. (...), jest o bardzo niskim standardzie, a warunki w nim panujące – trudne ze względu na występującą w nim pleśń. Co więcej, jest to lokal o powierzchni ponad 50,00 m², a przebywa w nim jedynie pozwana M. P. (1), której nie stać na jego utrzymanie i ogrzanie. Sąd przyznał jej prawo do lokalu socjalnego, który zaspokoi jej potrzeby mieszkaniowe. W związku z powyższym zarzut sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego uznać należy za niezasadny.

Nie było podstaw do uwzględnienia powództwa w części, dotyczącej pozwanych K. P. (1) i M. P. (2). W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie budzi wątpliwości, że nie zajmują oni już lokalu Gminy. Zgodne zeznania pozwanych potwierdziły dane, zawarte w systemie P. – Sad. W tym stanie rzeczy, Sąd na mocy art. 222 § 1 k.c. i art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, orzekł, jak w pkt 2 wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 102 k.p.c., w myśl którego w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sytuacja zdrowotna i majątkowa pozwanej M. P. (1) oraz wysokość jej dochodów legła u podstaw rozstrzygnięcia o kosztach procesu, o których orzeczono w pkt 4 sentencji wyroku.

O wynagrodzeniu adwokata z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej z urzędu, Sąd orzekł na podstawie § 4 ust. 1, 2 i 3 oraz § 13 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. 2016, poz. 1714).

SSR Agnieszka Brzoskowska