

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 18 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu IX Wydział Cywilny

w następującym składzie:

**Przewodniczący: SSR Tomasz Sroka**

Protokolant: Sylwia Orzeszyńska

po rozpoznaniu w dniu 10-12-2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa Zarządu (...) Spółki z o.o. w P.

przeciwko E. J. i K. J.

opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym: E. J. i K. J. aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi – Zarządowi (...) Spółce z o.o. w P. – lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...), w stanie wolnym od rzeczy i praw pozwanym,
2. przyznaje pozwanym: E. J. i K. J. uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów komunalnych,
3. w stosunku do pozwanych: E. J. i K. J. nakazuje wstrzymać wykonanie opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego o którym mowa w pkt. 1 wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
4. zasądza solidarnie od pozwanych E. J. i K. J. na rzecz powoda kwotę 580,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Tomasz Sroka

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 grudnia 2013 roku skierowanym przeciwko pozwanym E. J. i K. J., powód Zarząd (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., reprezentowany przez fachowego pełnomocnika w osobie r.pr. M. B., wniósł o nakazanie ww. pozwanym, aby opuścili, opróżnili z osób i rzeczy reprezentujących ich prawa lokal socjalny oznaczony nr 8 położony przy ulicy (...) w P. i aby wydali go do rąk powoda oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 700 zł (k. 3).

W uzasadnieniu powód wyjaśnił, że właścicielem budynku położonego w P. przy ul. (...) jest Miasto P., natomiast na podstawie umowy dzierżawy nr (...) z dnia 9 października 2013 r. zawartej pomiędzy ww. a powodem, dzierżawcą nieruchomości wymienionych w załączniku nr 2 do przedmiotowej umowy w tym nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej sprawy został powód. W dalszej kolejności powód stwierdził, iż na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 27 października 2009 r. zawartej na czas oznaczony do dnia 25 września 2010 r., pozwana E. J. została najemcą lokalu socjalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w P., a wraz z pozwaną lokal zajmuje jej syn K. J.. Nadto powód wyjaśnił, że pomimo upływu terminu na jaki została zawarta umowa, pozwani nie opuścili lokalu (k. 4).

W dniu 25 marca 2014 r. pozwani reprezentowani przez fachowego pełnomocnika adw. A. M., wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazali na swoją sytuację materialną i życiową wyjaśniając, że E. J. uzyskuje dochód w postaci emerytury w kwocie 512,75 zł

miesięcznie, zaś K. J. jest bezrobotny. Pozwani przyznali przy tym, że zalegają z opłatami z tytułu czynszu, deklarując jednocześnie gotowość spłacania po 120 zł miesięcznie. Nadto pozwani stwierdzili, iż po zakończeniu okresu najmu nie mogli opuścić lokalu, gdyż nie posiadają wystarczających środków pozwalających im na uzyskanie tytułu prawnego do innego mieszkania (k. 56 verte).

Wyrokiem wydanym w dniu 28 maja 2014 r. Sąd oddalił powództwo, obciążając kosztami procesu powódkę i w konsekwencji zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (k. 83). W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, iż analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy doszedł do przekonania, że Zarząd (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. nie ma legitymacji czynnej do wystąpienia z powództwem w niniejszej sprawie i tym samym powództwo podlegało oddaleniu (k. 86-89).

Od powyższego wyroku apelację złożył powód, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Jednocześnie powód na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. wystąpił z wnioskiem ewentualnym o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia (k. 92-96).

Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu Poznań- Grunwald i Jeżyce w Poznaniu pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (k. 158). Uzasadniając wydany wyrok Sąd Okręgowy wskazał, iż rozpoznając sprawę powtórnie Sąd Rejonowy będzie zobowiązany do szczegółowej oceny zasadności żądania pozwu oraz zarzutów strony pozwanej (k. 161-165).

Na rozprawie w dniu 6 października 2015 r. pełnomocnik pozwanych oświadczył, iż z uwagi na okoliczność, że pozwani zajmują lokal socjalny i nadal przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego, wnosi o oddalenie powództwa, ewentualnie o eksmisję z przyznaniem nowego lokalu socjalnego, który miałby przypuszczalnie mniejszą powierzchnię bądź z innych przyczyn miałby niższe koszty utrzymania (k. 242).

W piśmie procesowym z dnia 29 października 2015 r. powód wskazał, iż bezspornym w niniejszej sprawie jest fakt dysponowania przez pozwanych tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu socjalnego do dnia 25 września 2010 r., natomiast po tej dacie pozwani zajmują ten lokal bezumownie. W ocenie powoda pozwani nie przedłożyli żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu dysponują, a za taki dowód nie można uznać dokumentów potwierdzających wypłatę pozwany środków z tytułu zasiłków celowych czy okresowych jak również wpłatę przez nich należnych opłat za lokal. W ocenie powoda skoro bowiem strony nie zawarły umowy najmu lokalu socjalnego, to pozwany nie przysługuje tytuł prawny do dysponowania przedmiotową nieruchomością, a tym samym powód może skutecznie domagać się ich eksmisji (k. 253-254).

W dalszym toku postępowania aż do chwili wydania wyroku strony nie zmieniły swych stanowisk w sprawie i nie zawarły ugody.

Niniejsza sprawa była rozpoznawana według przepisów o postępowaniu cywilnym zwykłym.

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

Rada Miasta P. uchwałą nr (...) z dnia 21 maja 2013 r. postanowiła o przekształceniu Zakładu (...) (dalej jako (...)), w spółkę prawa handlowego. W konsekwencji dnia 1 października 2013 r. powołano (...) Sp. z o.o. (powoda), która jako komunalna osoba prawna wykonuje zadania własne powołującej ją jednostki samorządu terytorialnego. Na podstawie § 2 ust. 1 uchwały nr (...) powodowi powierzono bowiem zadanie zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkalnego. Powód wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki zlikwidowanego zakładu budżetowego, co wynika wprost z art. 23 Ustawy o gospodarce komunalnej. Nadto powód na podstawie aneksu do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 1 października 2013 r. zawartej z Miastem P. objął w dzierżawę przedmiotową nieruchomość, w związku z czym był legitymowany do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie.

/ Bezsporne, a nadto dowód: uchwała Rady Miasta P. nr (...) z dnia 21 maja 2013 r. (k. 105-107), umowa dzierżawy nr (...) z dnia 9 października 2013 r. (k. 8-16), aneks do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 1 października 2013 r. (k. 98-104), akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (k. 108-133)/

Na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 27 października 2009 r. zawartej na czas oznaczony do dnia 25 września 2010 r. najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P. została pozwana E. J., a przedmiotowy lokal wraz z nią zajmuje jej syn- pozwany K. J..

Pozwani E. J. i K. J., nadal zajmują lokal socjalny nr (...) położony przy ulicy (...) w P. stanowiący własność Miasta P., pomimo utraty z dniem 25 września 2010 r. tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu. Nadto pozwani nie opuścili ww. lokalu, pomimo skutecznego doręczenia im wezwania z dnia 23 listopada 2012 r. do wydania przedmiotowego lokalu w nieprzekraczalnym terminie 7 dni.

/ Bezsporne, a nadto dowód: umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 27 października 2009 r. (k. 18-20), oświadczenie najemcy (k.21), wezwanie do wydania nieruchomości z dnia 23 listopada 2012 r. (k. 24 ) /

Pozwana E. J. nie figuruje w komputerowym rejestrze Powiatowego Urzędu Pracy w P. jako osoba bezrobotna, natomiast pozwany K. J. od dnia 13 maja 2015 r. nie był zarejestrowany jako osoba bezrobotna, a w okresie od dnia 1 października do dnia 15 października 2015 r. był zatrudniony na okres próbny. Jednakże z uwagi na konieczność rezygnacji z podjętej pracy zarobkowej (umowa zlecenia zamiast umowy o pracę) od dnia 19 października 2015 r. pozwany posiada status osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku.

/ Bezsporne, a nadto dowód: pismo Powiatowego Urzędu Pracy w P. z dnia 18 sierpnia 2015 r. (k. 214 ) , zaświadczenie PUP X/2- (...) z dnia 19 października 2015 r. (k. 258), twierdzenia pozwanego K. J. niezaprzeczone przez powoda (k. 243, 257)/

Pozwana E. J. miała przyznany przez (...) Centrum (...) zasiłek rodzinny na rzecz syna K. J. po 43 zł miesięcznie w okresie od dnia 1 maja 2004 r. do dnia 31 sierpnia 2005 r. Nadto w okresie od dnia 1 września 2004 r. do dnia 30 września 2004 r. pozwana otrzymała na syna dodatek do zasiłku rodzinnego z tytułu rozpoczęcia roku szkolnego w kwocie 90 zł jednorazowo, natomiast w okresie od dnia 1 maja 2004 r. do dnia 31 sierpnia 2005 r. w kwocie 170 zł miesięcznie. Na okres od dnia 1 września 2005 r. do dnia 30 czerwca 2006 r. pozwanej przyznano również na rzecz syna stypendium szkolne w kwocie 45 zł miesięcznie. E. J. posiadała także uprawnienia do dodatku mieszkaniowego, który wyniósł 154,88 zł miesięcznie ( w okresie od dnia 1 września 2007 r. do dnia 28 lutego 2008 r.), 174,60 zł miesięcznie ( w okresie od dnia 1 marca 2008 r. do dnia 31 sierpnia 2008 r.), 212,74 zł miesięcznie ( w okresie od dnia 1 września 2008 r. do dnia 28 lutego 2009 r.), 229,29 zł miesięcznie ( w okresie od dnia 1 marca 2009 r. do dnia 31 sierpnia 2009 r.), 228,19 zł miesięcznie ( w okresie od dnia 1 września 2009 r. do dnia 28 lutego 2010 r.) oraz 239,78 zł miesięcznie ( w okresie od dnia 1 marca 2010 r. do dnia 31 sierpnia 2010 r.).

/ Bezsporne, a nadto dowód: pismo (...) Centrum (...) z dnia 18 sierpnia 2015 r. (k. 191 )

W okresie od marca 2013 r. do lipca 2015 r. pozwany K. J. korzystał z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w P., otrzymując świadczenia w łącznej wysokości 13.430,40 zł na różne cele, w tym m.in. zasiłki celowe, zasiłki okresowe z powodu bezrobocia i długotrwałej choroby, świadczenie pieniężne na zakup artykułów żywnościowych itd. Z pomocy tożsamego rodzaju korzystała także pozwana E. J., która w okresie od stycznia 2007 r. otrzymała świadczenia o łącznej wartości 22.332,07 zł ( pomoc w zakresie dożywiania- posiłek- program rządowy, posiłek dla dzieci i młodzieży w okresie nauki w szkole, zasiłki celowe m.in. na zakup opału i z powodu bezrobocia, świadczenie pieniężne na zakup artykułów żywnościowych).

/ Bezsporne, a nadto dowód: pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie z dnia 19 sierpnia 2015 r. (k. 193-206), decyzje Prezydenta Miasta P. o przyznaniu zasiłku celowego na zakup żywności oraz zasiłku okresowego od maja do września 2015 r. (k. 216-222 verte)/

U pozwanej E. J. rozpoznano reumatoidalne zapalenie stawów, kamicę nerkową prawostronną, zakażenie układu moczowego, osteoporozę, atopową astmę oskrzelową, przewlekłe zmiany atopowe skóry, przewlekłe zapalenie zatok i oskrzeli oraz błony śluzowej żołądka. Pozwana jest rozwiedziona. W wieku 44 lat przeszła na emeryturę ze względu na konieczność opiekowania się dzieckiem specjalnej troski- swoim synem, który był wówczas na diecie bezglutenowej i bezmlecznej. Pozwana E. J. obecnie nie pracuje z powodu wypadku, jakiemu uległa 4 lata temu, nie posiada także statusu osoby bezrobotnej. Jej jedyne źródło dochodu stanowi emerytura w wysokości ok. 800 zł, jednakże świadczenie jest zajęte przez komornika i w efekcie pozwana otrzymuje miesięcznie około 512 zł netto.

Pozwany K. J. jest kawalerem, nie ma dzieci, nie choruje na żadne poważne choroby, obecnie nie jest nigdzie zatrudniony, utrzymuje się z pomocy opieki społecznej.

Pozwani nie posiadają tytułu prawnego do żadnego innego lokalu mieszkalnego oraz nie mają możliwości zamieszkania u kogokolwiek z rodziny czy znajomych.

/Dowód : informacja o zajęciu świadczeń emerytalno-rentowych (k. 78), zeznania pozwanej (k. 79-80), zeznania pozwanego K. J. (k. 80-81), zaświadczenie lekarskie z dnia 23 września 2015 r. (k. 240)/

Aktualne koszty utrzymania przedmiotowego lokalu socjalnego wynoszą 244 zł miesięcznie (czynsz, woda). Dodatkowo pozwani uiszczają ratę z tytułu zadłużenia powstałego w związku z jedynie częściowym uiszczeniem wymaganych opłat na zajmowany lokal w określonej w porozumieniu z dnia 4 kwietnia 2014 r.. wysokości, tj. 120 zł miesięcznie. Obecnie pozwanym pozostało do spłaty ok. 6 tysięcy zadłużenia, które w 2014 roku oscyloowało jeszcze w granicach 10 tysięcy złotych. Od przeszło roku pozwani regularnie uiszczają bieżące opłaty oraz raty z tytułu zadłużenia. W roku 2015 r. nadpłata z tytułu zaliczek na wodę wyniosła 395 zł i całość tej kwoty została zaliczona na poczet dotychczasowego zadłużenia.

/Dowód: porozumienie z dnia 4 kwietnia 2014 r. (k. 75-76), książeczki opłat (k. 215, 262), potwierdzenia wpłat dokonanych przez pozwanych za zajmowany lokal socjalny (k. 227-230), twierdzenia pozwanej niezaprzeczone przez stronę powodową (k. 242-243)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane powyżej dowody.

Przechodząc do **oceny materiału dowodowego** należy wskazać, iż w niniejszej sprawie, w związku ze stanowiskiem stron, stan faktyczny, co do wszystkich istotnych elementów był bezsporny. Pozwani nie kwestionowali ani faktu otrzymania wezwania do wydania lokalu, ani upływu okresu oznaczonego, na który przedmiotowa umowa najmu została zawarta, a w efekcie okoliczności zajmowania przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego, ani wysokości zadłużenia jak i treści pozostałych dokumentów dołączonych do pozwu. Natomiast strona powodowa na żadnym etapie postępowania nie kwestionowała twierdzeń pozwanych dotyczących ich sytuacji materialnej i rodzinnej jak i systematycznej spłaty zadłużenia oraz uiszczenia przez pozwanych opłat za zajmowany lokal. Co więcej odnośnie żądania pozwanych przyznania lokalu socjalnego pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 10 grudnia 2015 r. oświadczył, iż to zagadnienie pozostawia do uznania Sądu.

Treść dokumentów prywatnych i urzędowych wymienionych powyżej oraz autorstwo ich poszczególnych zapisów nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron procesu, wobec czego Sąd nie miał powodów, by nie oprzeć na nich swych ustaleń faktycznych. Sąd nie znalazł przy tym żadnych innych okoliczności, które spowodowałyby, iż przedłożonym dokumentom prywatnym – stanowiącym dowód tego, że osoba, która je podpisała złożyła oświadczenie zawarte w danym dokumencie, czy też urzędowym – korzystającym z domniemania prawdziwości i autentyczności, należałoby odmówić przymiotu wiarygodności. Ponadto, wskazać należy iż niekwestionowanie przez którąkolwiek ze stron kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliło Sądowi na uznanie tychże kserokopii za dowody pośrednie istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

W ocenie Sądu dla ustalenia zasadności roszczeń powoda wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych. Podkreślenia wymaga przy tym fakt, że żadna ze stron postępowania przed zamknięciem rozprawy, nie

zgłosiła nowych wniosków dowodowych. Nadto ani powód, ani pozwana nie zażądali uzupełnienia przeprowadzonego postępowania dowodowego. Natomiast dla Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był w pełni wystarczający do wydania orzeczenia w przedmiocie złożonego pozwu.

### **Sąd zważył, co następuje :**

Wniesionym w niniejszej sprawie pozwem powód domagał się eksmisji pozwanych z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ulicy (...).

Pozwani E. J. i K. J. wniesli o oddalenie powództwa w całości, formułując jednocześnie wniosek ewentualny o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego w razie orzeczenia eksmisji.

Właścicielem lokalu socjalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) jest Miasto P., natomiast powód na podstawie aneksu do umowy dzierżawy z dnia 1 października 2013 r. zawartej z Miastem P. objął przedmiotową nieruchomość w dzierżawę, wstępując tym samym w stosunek najmu łączący Miasto P. z pozwanymi. W tym stanie rzeczy legitymacja czynna po stronie powoda (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. nie mogła budzić wątpliwości, nie była też podważana przez pozwanych, co do których niespornym było, iż zajmują oni lokal objęty żądaniem pozwu.

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawało również, iż z dniem 25 września 2010 r. upłynął okres oznaczony, na jaki umowa najmu lokalu socjalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w P. została zawarta. Pozwani nie negowali faktu, że zajmują obecnie przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, a nadto nie podważali okoliczności dotyczących istnienia i wysokości zadłużenia wobec powoda.

Podstawą prawną żądania powoda był art. 222 § 1 kodeksu cywilnego, 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. Nadto stosownie do § 13 zawartej z pozwanymi umowy najmu, po zakończeniu stosunku najmu Najemca (pозwani) jest zobowiązany zdać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym nadającym się do ponownego zasiedlenia.

Pozwani E. J. i jej syn K. J. zajmowali ten lokal na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 27 października 2009 r. Stosunek najmu ustał z dniem 25 września 2010 r. z uwagi na upływ okresu, na jaki umowa została zawarta i niezawarcie z pozwanymi kolejnej umowy najmu lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 675 § 1 kodeksu cywilnego, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz będącą przedmiotem tej umowy.

Pozwani pomimo zakończeniu stosunku najmu, a następnie wezwania ich przez powoda do wydania lokalu do chwili obecnej zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

W tym stanie rzeczy należało nakazać pozwanym E. J. i K. J., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi - Zarządowi (...) Sp. z o.o. w P. lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ulicy (...), w stanie wolnym od rzeczy i praw pozwanych, o czym Sąd orzekł w punkcie 1. wyroku.

Przechodząc do oceny zasadności przyznania pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego, Sąd pragnie podkreślić, że w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 1777)- dalej jako „u.o.p.l.”- ustawodawca przewidział odrębny katalog przesłanek dla zawarcia z gminą umowy najmu lokalu socjalnego aniżeli dla uzyskania uprawnienia do lokalu socjalnego na mocy orzeczenia Sądu.

I tak stosownie do treści art. 23 u.o.p.l. umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony. W ust. 2 zacytowanego przepisu wskazano, że umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1, może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1. Umowę najmu lokalu socjalnego można

po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ( art. 23 ust. 3 u.o.p.l.).

Zgodnie natomiast z art. 14 u.o.p.l., nakazując opróżnienie lokalu sąd winien rozstrzygnąć o tym, czy pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Art. 14 ust. 3 ustawy stanowi, że Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez byłych najemców z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Jednocześnie, zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414 z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego i osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Stosownie do dyspozycji art. 14 ust. 6 analizowanej regulacji orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W analizowanej sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, iż pozwani zajmowali przedmiotowy lokal na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 27 października 2009 r. zawartej z właścicielem lokalu- Miastem P., na czas oznaczony do dnia 25 września 2010 r. Po upływie oznaczonego w umowie czasu powód jej nie przedłużył na następny okres z uwagi na istniejące wówczas zadłużenie pozwanych spowodowane nieuiszczeniem należnych na przedmiotowy lokal opłat. W konsekwencji od 26 września 2010 r. pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Pozwany K. J. jest bezrobotnym (k. 258), a zatem spełnia przesłankę przyznania mu lokalu socjalnego wskazaną w art. 14 ust. 4 pkt. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, z kolei w przypadku E. J. – uzasadnienie dla przyznania jej lokalu socjalnego wynika z niskiego poziomu jej dochodów – tj. 885,36 złotych (k. 223) – art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów. Od 1.03.2015 r. kwota najniższej emerytury wynosi 880,45 złotych (Monitor Polski z 2014 r., poz. 165). Z kolei zgodnie z §5 ust. 3 Uchwały Nr XLVII/728/VI/2013 Rady Miasta P. – w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta P. – w zw. z §6 ust. 2 wskazanej Uchwały – lokal socjalny przysługuje osobom, których średniomiesięczny dochód (w okresie ostatnich 6 miesięcy) nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% na osobę w gospodarstwie wieloosobowym. W niniejszej sprawie pozwani prowadzą wspólne gospodarstwo domowe (bezsporne), a zatem wyznaczony dla nich próg dochodów wynosi  $2 \times 125\% \times 880,45$  złotych, tj. 2.201,13 złotych. Jest to niewątpliwie kwota znacznie wyższa niż dochód pozwanej E. J. (885,36 złotych), a pozwany K. J. aktualnie nie osiąga dochodów (co najmniej od 19.10.2015 r. – k. 258). Także przyznane zasiłki celowe w kwotach po 400 złotych miesięcznie (k. 216 – 222) – nie skutkują przekroczeniem rozpatrywanego progu dochodowego – uzasadniającego przyznanie pozwanym lokalu socjalnego.

W tym miejscu należy wskazać na przepis art. 17 u.o.p.l., zgodnie z treścią którego przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Rozstrzygając w przedmiocie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego Sąd miał na względzie przesłanki negatywne wymienione w art. 17 u.o.p.l., których wystąpienie uniemożliwiałoby przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Podkreślenia wymaga przy tym fakt, iż w niniejszej sprawie żadna z określonych przez ustawodawcę przesłanek negatywnych nie została jednak spełniona. Sytuacja rodzinna pozwanych jest ustabilizowana- w rodzinie nie jest stosowana przemoc, a pozwani w żaden sposób

nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu, nadto pozwanym nie można przypisać zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Co więcej zajęcie przedmiotowego lokalu nie nastąpiło bez tytułu prawnego, gdyż pozwani uzyskali prawo do jego użytkowania na mocy umowy najmu zawartej z Miastem P.. W konsekwencji powyższego Sąd nie stwierdził podstaw wyłączenia stosowania w niniejszej sprawie przesłanek wymienionych w art. 14 i 16 cytowanej ustawy. Nadto Sąd pragnie podkreślić, iż żadne inne obowiązujące przepisy prawa nie wyłączają możliwości przyznania prawa do lokalu socjalnego w przypadku jednoczesnego orzekania o eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego. Nie stoi bowiem w sprzeczności eksmisja pozwanych z jednego lokalu socjalnego i równocześnie przyznanie im kolejnego, którego standard, powierzchnia, a w szczególności koszty utrzymania mogą w sposób nawet znaczący odbiegać od standardu, powierzchni i kosztów utrzymania nowego lokalu socjalnego. Sąd bowiem orzekając o obowiązku gminy do zapewnienia pozwanym lokalu socjalnego nie przesądza o sposobie jego spełnienia. Zatem nie wyklucza to sposobności do przyznania pozwanym lokalu o niższym standardzie niż dotychczas zajmowany, co może mieć przełożenie na niższe opłaty związane z jego zajmowaniem i w efekcie ułatwić pozwanym całkowitą spłatę powstałego zadłużenia.

Badając przesłanki, których spełnienie jest konieczne do przyznania prawa do lokalu socjalnego Sąd uwzględnił zarówno sytuację materialną i rodzinną pozwanych jak i dotychczasowy sposób korzystania przez nich z przedmiotowego lokalu. Rozważeniu podlegał fakt, że pozwana E. J. przebywa na emeryturze, jak również, iż w przeszłości korzystała z pomocy (...) Centrum (...) i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, natomiast pozwany K. J. posiada status osoby bezrobotnej i nadal korzysta z pomocy opieki społecznej. Tym samym w spornym lokalu w chwili wyrokowania zamieszkiwała cała rodzina, w skład której wchodziła matka emerytka oraz osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku.. Sąd badając z urzędu pozostałe przesłanki, których spełnienie jest konieczne do otrzymania lokalu socjalnego miał na względzie przede wszystkim potrzebę uniknięcia rozbijania dobrze funkcjonującej rodziny, której sytuacja finansowo-materialna jest naprawdę trudna jak również brak możliwości zamieszkania przez pozwanych w innym lokalu niż dotychczas używany- u znajomych bądź rodziny. Co więcej Sąd uwzględnił okoliczności dotyczące poważnych problemów zdrowotnych, z którymi boryka się pozwana E. J.. Nie bez znaczenia dla Sądu pozostawał także fakt regularnego spłacania przez pozwanych powstałego w przeszłości zadłużenia, pomimo stosunkowo trudnej sytuacji finansowej. Pozwani w toku niniejszego procesu jednoznacznie wykazali, że regularnie uiszczają opłaty na rzecz przedmiotowego lokalu (zarówno bieżące jak i zaległe), przeznaczając na ten cel wszelkiego rodzaju nadpłaty oraz uzyskane dochody. Na domiar tego wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego potwierdziły stanowisko strony pozwanej, iż powstałe zadłużenie nie wynikało z braku dokonywania przez nich jakichkolwiek opłat w okresie obowiązywania przedmiotowej umowy najmu, lecz dokonywania w przeszłości jedynie opłat częściowych na rzecz zajmowanego lokalu, co było natomiast wynikiem szczególnie trudnej w tamtym okresie sytuacji finansowej pozwanych.

Z uwagi na powyższe w punkcie 2. wyroku Sąd przyznał pozwanym E. J. i K. J. uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów komunalnych.

Ustalenie, że pozwanym E. J. i K. J. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, wiązało się z obowiązkiem wstrzymania wykonania wyroku w pkt 1. do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W konsekwencji w punkcie 3. wyroku Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1. wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. P. pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądając w punkcie 4. wyroku solidarnie od pozwanych E. J. i K. J. jako strony przegrywającej niniejszą sprawę na rzecz powoda kwotę 580,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na koszty poniesione przez powoda w niniejszym postępowaniu złożyły się opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, opłata sądowa od apelacji w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem I instancji i w postępowaniu odwoławczym w łącznej kwocie 180 zł. Koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem I instancji, Sąd ustalił w oparciu o § 9 pkt 1 w związku z § 2 ust. 2 zd. drugie Rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) i wyniosły one 120 zł. Natomiast koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości 60 zł, Sąd ustalił na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 zacytowanego rozporządzenia .

SSR Tomasz Sroka