

Sygn. akt V C 806/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, V Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Kamil Antkowiak

Protokolant: Karolina Kicińska

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2019 r. w(...)

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. (...)**

przeciwko V. K., małoletniej Z. K. reprezentowanej przez matkę V. K., małoletniej A. K. reprezentowanej przez matkę V. K. i małoletniemu M. S. (1) reprezentowanemu przez matkę V. K.

o eksmisję

1. Nakazuje pozwany, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...).
2. Orzeka o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.
3. Nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu opisanego w pkt. 1 wyroku do czasu złożenia pozwany przez M. (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.
4. Nie obciąża małoletnich pozwanych kosztami procesu.
5. Pozostałymi kosztami procesu obciąża pozostałą pozwaną w części jej przypadającej i z tego tytułu zasądza od pozwanej V. K. na rzecz powoda kwotę 110 zł.

sędzia Kamil Antkowiak

UZASADNIENIE

Pozwem o eksmisję z dnia 28 marca 2019 r. M. (...), reprezentowane przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniosło o nakazanie pozwanym V. K., małoletniej Z. K. reprezentowanej przez matkę V. K., małoletniej A. K. reprezentowanej przez matkę V. K. i małoletniemu M. S. (1) reprezentowanemu przez matkę V. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Jednocześnie wniesiono o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania (k. 3).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwani legitymowali się tytułem prawnym do lokalu na podstawie umowy najmu wobec wstąpienia po zmarłej B. K., która została wypowiedziana pismem z dnia 3 grudnia 2018 r. na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wobec niezapłacenia czynszu i opłat za używanie lokalu za co najmniej 3 pełne okresy płatności. Rozwiązanie umowy nastąpiło z dniem 31 stycznia 2019 r. Pozwani nie wydali powodowi przedmiotu najmu.

Ponadto w pozwie wartość przedmiotu sporu określono na sumę 2.251 zł. Natomiast w przedmiocie lokalu socjalnego podkreślono, że nawet w odniesieniu do komunalnego zasobu lokalu, pomimo należenia do kręgu osób wymienionych w art. 14 ust. 4 uopl, Sąd ma obowiązek przyznać takim osobom uprawnienie do lokalu socjalnego, tylko i wyłącznie w przypadku, gdy osoby te nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. W końcu wskazano, że Sąd winien więc w takim przypadku brać pod uwagę możliwości zarobkowe pozwanych, wiek, stan zdrowia, sytuację na rynku pracy w miejscu zamieszkania.

Strona pozwana, która została zobowiązana do złożenia odpowiedzi na pozew w terminie 14 dni, pod rygorem uznania okoliczności faktycznych podanych w pozwie za przyznane (art. 207 § 2 kpc w zw. z art. 230 kpc), nie złożyła odpowiedzi na pozew.

Jednocześnie w trybie art. 210 § 2¹ kpc strona pozwana została przez Sąd pouczona – jako występującą w sprawie bez zawodowego pełnomocnika - o treści art. 162, 207, 217, 229 i 230 kpc.

Natomiast rozprawie dnia 4 września 2019 r. (k. 29) pozwana V. K. podała, że podpisała z (...) porozumienie dotyczące zadłużenia oraz że w tej umowie jest mowa o tym, że może tam mieszkać. Poza tym wskazała, że nie zgadza się na eksmisję, a w razie eksmisji wolałaby lokal socjalny, bo nie stać jej na wynajem (k. 30).

Z kolei na rozprawie dnia 13 listopada 2019 r. (k. 42) pozwana wskazała, iż złożyła wniosek do (...), że chce odrobić zadłużenie, jako zarządca.

W końcu na tym posiedzeniu pełnomocnik powoda wnosił o nie orzekanie o lokalu socjalnym, nie przedstawiając w tym względzie żadnej argumentacji. Natomiast pozwana podała, że chciałaby pozostać na tym mieszkaniu, spłacić zadłużenie i przenieść się na inne mieszkanie, gdzie są lepsze warunki.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. (...) jest właścicielem zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości położonej w P. w P. przy ul. (...).

W budynku tym znajduje się samodzielny lokal mieszkalny nr (...).

Dowód: niesporne

Najemcą w/w lokalu mieszkalnego na mocy wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłego H. S. była B. K., która zmarła. W jej miejsce w stosunek najmu wstąpili pozwani.

Dowód: okoliczności bezsporne, a nadto pismo (...) (k. 8)

Obecnie w tym mieszkaniu mieszka pełnoletnia pozwana - samotna matka V. K. wraz z 3 jej małoletnich dzieci: Z. K., A. K. i M. S. (1).

V. K. tam mieszka od urodzenia, ponieważ mieszkali tam jej dziadkowie i rodzice. Jej rodzice nie żyją.

Pozwani nie mają również możliwości zamieszkania w innym lokalu. Ojcowie małoletnich mają swoje nowe rodziny. Z kolei rodzeństwo V. K. nie ma warunków, aby u nich zamieszkać.

Dowód: niesporne, a nadto zeznania pozwanej V. K. (k. 29-30 w zw. z k. 42)

Strona pozwana doprowadziła przez ostatnie lata do powstania zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wynikających z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Na dzień 25 września 2018 r. zadłużenie z tytułu czynszu i opłat za używanie lokalu wynosiło kwotę 10.085,98 zł. W związku z tym pismem z dnia 3 października 2018 r. powód – za pośrednictwem zarządcy nieruchomości (...) sp. z

o.o. – wezwał pełnoletnią pozwaną do zapłaty zaległego czynszu i opłat w w/w wysokości, w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia upomnienia. Jednocześnie powód uprzedził o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Powyższe wezwanie zostało skutecznie doręczone w dniu 9 maja 2018 r.

Dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto upomnienie wraz z potwierdzeniem doręczenia (k. 9), pełnomocnictwo dla (...) (k. 12)

Mimo tego w/w zadłużenie czynszowe strony pozwanej nie zostało w w/w terminie spłacone, a nawet wzrosło do sumy 10.179,27 zł.

Natomiast wysokość trzymiesięcznego czynszu wraz z innymi opłatami za używanie lokalu wynosi obecnie 2.251 zł.

W tej sytuacji pismem z dnia 3 grudnia 2018 r. została stronie pozwanej wypowiedziana w/w umowa najmu z dniem 31 stycznia 2019 r.

Powyższe wypowiedzenie zostało skutecznie doręczone osobiście pełnoletniej pozwanej.

Strona pozwana nie zawarła żadnej nowej umowy najmu z powodem.

Pozwani nie wydali również rzeczy.

Z kolei na dzień 28 czerwca 2019 r. zadłużenie wzrosło do sumy 11.044,96 zł, które na mocy porozumienia z (...) sp. z o.o. z dnia 17 lipca 2019 r. V. K. uznała co do zasady i wysokości oraz zobowiązała się do jego uregulowania w 13 ratach miesięcznych, w tym raty od nr 1 do 12 w wysokości 100 zł, a rata nr 13 w wysokości 9.844,96 zł. Jednocześnie w par. 7 tego porozumienia jego strony ustaliły, że jego zawarcie nie wstrzymuje postępowania zmierzającego do uzyskania wyroku eksmisyjnego, na co dłużnik wyraził zgodę.

Pozwana nie dostała jeszcze odpowiedzi, czy i może odrobić to zadłużenie, pracując jako dozorca.

Dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto wypowiedzenie umowy najmu wraz z potwierdzeniem doręczenia (k. 10-11), porozumienie z (...) (k. 38-39) i zeznania pozwanej V. K. (k. 29-30 w zw. z k. 42)

Pozwana V. K. liczy lat 44 i jest z bez zawodu. Jest samotną matką wychowującą 3 małoletnich dzieci. Aktualnie utrzymuje się z pieniędzy dzieci, alimentów i zasiłku. Na córkę najstarszą Z. K. (jej ojciec jest nieznan) ma świadczenie rodzinne i tzw. „500+”, czyli razem 819 zł. M. S. (2) ma 400 zł alimentów i świadczenie rodzinne z Holandii, ponieważ jego ojciec tam zamieszkuje i pracuje, w kwocie ok. 1.000 zł kwartalnie, tj. 280 Euro raz na 3 miesiące. Z kolei A. K. ma 450 zł alimentów i tzw. „500+”. Dzieci mają różnych ojców. Natomiast ich matka ma ustanowiony przez sąd rodzinny nadzór kuratora sądowego, ponieważ leczy się z uzależnienia od alkoholu.

Pozwani nie mają żadnego majątku. V. K. od dnia 2 lutego 2007 r. nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych. Pracowała, dopóki się nie urodziła najmłodsza córka, jako sprzątaczką w przychodni na umowę zlecenie, z wynagrodzeniem 500-800 zł miesięcznie. Chodziła do pracy codziennie, na pół etatu. Ma wykształcenie podstawowe.

V. K. korzysta z pomocy społecznej Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w formie świadczeń pieniężnych oraz posiłków w szkole dla syna M.. (...) wpłaca jej ok. 500 zł na bieżące opłaty mieszkaniowe, a sama dopłaca do nich 100 zł i na poczet długu czynszowego płaci też 100 zł miesięcznie. Posiada też inne długi, na łączną kwotę ok. 3.000 zł. Są to pożyczki z tzw. parabanku. Jedną próbuje spłacać w kwocie po 50 zł miesięcznie, wskutek czego zostało z niej do spłaty jeszcze ok. 500 zł. Gdyby najmłodsze dziecko dostało się do przedszkola, to wtedy poszłaby do pracy jako sprzątaczką, w zależności, jak córka się zaaklimatyzuje, na początku pół etatu, a potem na pełen etat.

Dowód: informacja z PUP (k. 24), informacja z (...) (k. 41), zeznania pozwanej V. K. (k. 29-30 w zw. z k. 42)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyszczególnionych powyżej dowodów w postaci dokumentów oraz zeznań pozwanej.

Podsumowując w/w dowody stwierdzić należy, że przedmiot sprawy stanowiły okoliczności zasadniczo niesporne pomiędzy stronami. Również powód, w żaden sposób nie zakwestionował zeznań strony pozwanej nt. jej sytuacji materialnej, rodzinnej i osobistej. Ponadto ustalone fakty jasno wynikały z dowodów wyżej powołanych, którym Sąd dał wiarę w całości jako niekwestionowanym przez żadną ze stron i nie budzącym wątpliwości. Ponieważ art. 327¹ § 1 pkt 1 kpc zobowiązuje do wskazania w uzasadnieniu jedynie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zbędne było dalsze motywowanie przyczyn uznania ww. dowodów za wiarygodne, tym bardziej jeszcze mając na uwadze postulat zwięzłości uzasadnienia (art. 327¹ § 2 kpc).

W końcu Sąd postanowił (k. 31) jeszcze pominąć wniosek powoda o wywiad w niesprecyzowanym urzędzie skarbowym, wobec zbędności tego dowodu.

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie dochodzone pozwem oparte zostało na treści art. 222 § 1 kc, w myśl, którego właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (tzw. roszczenie windykacyjne). Koniecznym wobec tego było ustalenie, czy w niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki wynikające z powyższej normy prawnej, a zatem, czy stronie pozwanej przysługuje skuteczne względem powoda i uprawnienie do władania jego rzeczą.

Bezspornym w sprawie było, że to stronie powodowej przysługuje prawo własności do spornego lokalu. Strona pozwana nie podniosła bowiem w tym procesie żadnych zarzutów w tym względzie, nie złożyła też odpowiedzi na pozwem, co pozwalało Sądowi uznać tę okoliczność za przyznaną (por. art. 230 kpc).

Z kolei pozwani nie przedstawili już żadnych skutecznych środków dowodowych, a to na nich spoczywał w takim przypadku ciężar dowodu (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc), iż również i oni posiadali jakikolwiek tytuł do spornej nieruchomości. Strona pozwana ostatecznie zresztą przyznała, że ujawniona treść porozumienia z (...) nie dała jej tytułu prawnego do dalszego zajmowania spornego lokalu. Przy tym zarazem strona pozwana przyznała fakt wypowiedzenia oraz ostatecznie wносиła o jej eksmisję de facto do lokalu socjalnego.

W świetle zatem powyższych okoliczności wynika jednoznaczne posiadanie przez powoda jako właściciela budynku mieszkalnego legitymacji czynnej do wytoczenia przeciwko niewłaścicielom procesu o wydanie. W tej zaś sytuacji zaktualizowało się prawo niewładającego właściciela do wydania, opuszczenia i opróżnienia rzeczy przez władających nią niewłaścicieli.

Bezspornym jest, iż powodowi przysługuje prawo własności do spornego lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...), jak również, że stroną pozwaną łączył z powodem stosunek najmu przedmiotowego lokalu.

Nie ulegało przy tym żadnym wątpliwości, że pozwani posiadali na tej podstawie tytuł prawny do zamieszkiwania w tym lokalu. Tytuł ten jednak strona pozwana utraciła z dniem 31 stycznia 2019 r. na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez powoda z uwagi na zaistnienie przesłanek przewidzianych przez 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 (t. jedn. Dz. U. z 2019, poz. 1182; cyt. dalej jako: uol).

Natomiast, jeśli chodzi o sposób i skutki zakończenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, to tę kwestię regulują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W tym akcie prawnym przewidziane są wymogi, jakie należy spełnić, aby uznać wypowiedzenie za skuteczne, a w konsekwencji tego, by żądanie wydania lokalu mieszkalnego mogło zostać uwzględnione.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 tej ustawy, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Natomiast ust. 2 pkt 2 tego przepisu stanowi, iż 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.

Strona pozwana skutecznie takie upomnienie otrzymała pismem z dnia 3 października 2018 r., w którym wezwano ją też do zapłaty należności wynikających ze stosunku najmu w terminie jednego miesiąca od dnia doręczenia. Nadto osoba ta została jednocześnie uprzedzona o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Takie uprzedzenie o zamierzonym rozwiązaniu jest z jednej strony ostrzeżeniem, że wynajmujący nie chce tolerować zwłoki z zapłatą czynszu, z drugiej zaś strony daje najemcy szansę usunięcia podstawy rozwiązania w terminie dodatkowym, który nie może być krótszy od miesiąca (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967 r., III CZP 113/1966, OSNCP 1967 r. nr 6, poz. 102). W realiach niniejszej sprawy spełnione zatem zostały wymogi określone art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W tym miejscu stwierdzić należy, że powyższe upomnienie zostało skutecznie złożone wobec najemców, albowiem zostało im skutecznie doręczone pod adresem lokalu będącego przedmiotem niniejszego postępowania. W tym kontekście warto zwrócić uwagę, że w myśl art. 61 § 1 kc oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Tym samym z punktu widzenia skuteczności oświadczenia woli nieistotne jest to, czy i kiedy adresat zapoznał się z jego treścią. Wystarczające jest bowiem, że oświadczenie woli doszło do niego w sposób stwarzający mu realną możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia (por. wyr. SN z 19 października 1976 r., I PR 125/76, Lex nr 14332; wyr. SN z dnia 6 listopada 1980 r., I PRN 109/80, PiZS 1982, nr 5, s. 53; wyr. SN z dnia 15 stycznia 1990 r., I CR 1410/89, Lex nr 9006; post. SN z dnia 5 października 1995 r., I CR 9/95, Palestra 1996, z. 11-12, s. 218 i n. z glosą J.P. Naworskiego; wyr. SN z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKU 44/96, Prok. i Pr. 1997, nr 6, poz. 30; uchw. SN z dnia 6 października 1998 r., III ZP 31/98, OSNP 1999, nr 3, poz. 80). Skoro zaś pismo przedprocesowe doszło do miejsca zamieszkania adresata, to uznać należało, że miał on realną możliwość zapoznania się z treścią upomnienia. Pozwani zresztą odmiennej okoliczności nie wykazywali.

W dalszej konsekwencji doszło wskutek tego do złożenia również skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, ponieważ powód pisemnie wypowiedział stronie pozwanej umowę najmu, podając za przyczynę zwłokę w zapłacie czynszu za okres przekraczający trzy miesiące. Istotnym nadto jest, aby na sam moment składania wypowiedzenia istniało takie przynajmniej 3-miesięczne zadłużenie, który to warunek został w niniejszej sprawie spełniony, co było zresztą niesporne między stronami. Ewentualna późniejsza spłata zadłużenia nie pozbawia już skuteczności tego wypowiedzenia, tym bardziej, jeśli następuje ona już po upływie okresu wypowiedzenia.

Co jednak istotne pozwani przede wszystkim nie spłacili zadłużenia w terminie zakreślonym mu w w.w. upomnieniu. Notabene, nie uczynili tego w pełni nawet do chwili obecnej.

Z uwagi zatem na bierną postawę strony pozwanej umowa najmu uległa w tej sytuacji skutecznemu rozwiązaniu, tj. z dniem 31 stycznia 2019 r., wobec czego pozwani stracili tytuł prawny do lokalu, wskutek czego skonkretyzował się ich obowiązek opuszczenia, opróżnienia i wydania zajmowanego lokalu, czego jednak do tej pory nie uczynili. W tym kontekście zwrócić należy również uwagę, że strona pozwana nie kwestionuje zadłużenia, a wręcz przyznała w porozumieniu z (...) jego wysokość. W końcu przeprowadzone dowody, a w tym zeznania V. K., wskazują, że strona pozwana nie kwestionuje ani upomnienia, ani też wypowiedzenia, które zostały jej skutecznie doręczone.

W takiej sytuacji powód miał pełne prawo skutecznie domagać się wydania od Sądu wyroku nakazującego stronie pozwanej opróżnienia, opuszczenia i wydania nieruchomości, albowiem nie wykazała ona posiadania jakiegokolwiek skutecznego tytułu prawnego do dalszego zajmowania lokalu. Wobec zatem skutecznej utraty przez pozwanych tytułu

prawnego do mieszkania nr (...) w P. przy ul. (...) w zaktualizowało się w takiej sytuacji – wobec tych pozwanych - roszczenie windykacyjne M. (...), które w związku z tym zasługiwało w tym zakresie na uwzględnienie, o czym orzeczono w pkt. 1 sentencji wyroku.

Zasadność eksmisji tych osób (tj. matki i jej 3 małoletnich dzieci) nie oznacza jednak, iż względy społeczne nie mają w niniejszej sprawie żadnego znaczenia. Właśnie te powody legły u założeń ustawodawcy przy konstruowaniu przez niego w obecnie obowiązującej ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego instytucji lokalu socjalnego, która służyć ma właśnie zapewnieniu godnych warunków bytowania dla byłych najemców. Co istotne, przepisy art. 14 uol mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (uchwała SN z 15.11.2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109), czyli najemcą lokalu lub osobą używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Oczywistym zaś jest, że w/w pozwani jako byli najemcy zaliczają się do kategorii lokatorów w świetle obowiązujących przepisów.

Choć zatem brak było podstaw, aby ze względów słusznościowych nie uwzględnić powództwa, to jednak kwestie te Sąd był zobowiązany do wzięcia z urzędu pod uwagę również pod kątem rozstrzygania kwestii przyznania eksmitowanym pozwanym lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 1 zd. 1 uol, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu zobowiązany był zatem orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z ust. 3 tego przepisu 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. Przy czym, w myśl art. 14 ust. 4 uol 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. Nr 64, 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 (zgodnie z § 5 i 6 Uchwały Rady Miasta (...) nr (...) z dnia 26 marca 2013 r. umowy najmu lokalu socjalnego mogą być zawierane z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu socjalnego. Uchwała wskazuje, iż przez dochody uprawniające do uzyskania lokalu socjalnego rozumie się dochody osiągane przez osoby, których średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekracza 125 % kwoty najniższej emerytury w okresie 6 miesięcy poprzedzających dzień ustalenia projektu listy socjalnej oraz bezpośrednio poprzedzających dzień zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zgodnie zaś z art. 85 ust. 2 ustawy dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych kwota najniższej emerytury oraz renty rodzinnej wynosi 1.100 zł miesięcznie, zatem 125 % z powyższej kwoty to 1.375 zł brutto) – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Sąd po rozważeniu w/w przesłanek przyznania prawa do lokalu socjalnego pozwanym uznał, iż że wobec pozwanych zostały spełnione liczne w/w obligatoryjne przesłanki przewidziane przez ustawodawcę w treści przepisu art. 14 ust. 4 pkt 2 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, umożliwiające wydanie przez Sąd pozytywnego orzeczenia w przedmiocie przysługiwania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Jednocześnie dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu wskazuje, co przyznał również (...), skoro podpisał z pełnoletnią pozwaną porozumienie, że nikt nie podnosił ich ewentualnie niewłaściwego korzystania z rzeczy. Zarazem postępowanie wskazuje nie tylko na fakt przestrzegania przez stronę pozwaną zasad współżycia społecznego (pозwana pozostaje pod nadzorem sądu rodzinnego, który nie odebrał jej praw rodzicielskich), ale i przede wszystkim na szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanych. Pełnoletnia pozwana samodzielnie wychowuje bowiem 3 małoletnich dzieci i utrzymuje się ta rodzina wyłącznie ze świadczeń przeznaczonych dla dzieci (jak alimenty, świadczenia rodzinne, czy tzw. „500+”). Rodzina ta spełnia więc zarazem w/w kryterium dochodowe. Wreszcie mając na wychowaniu 3 dzieci, w tym

najmłodsze, które nie dostało się do przedszkola, nie można zarzucać pozwanej, że dotąd nie powróciła do pracy w charakterze sprzątaczkii, tym bardziej, że zarazem deklaruje wobec (...) podjęcie funkcji dozorcy.

W tej sytuacji nie sposób odmówić pozwanym pomocy w postaci lokalu socjalnego, który powinno zapewnić im właśnie powodowie M. (...). Zresztą sytuacja osobista, materialna i rodzinna pozwanych jest znana z urzędu powodowi, skoro jego jednostka organizacyjna (...) regularnie pomaga tej rodzinie. Zwrócić w tym kontekście zarazem należy uwagę, że w myśl art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym w szczególności zadania własne M. (...) obejmują sprawy m.in. wspierania rodziny (pkt 6a) i polityki prorodzinnej (pkt 16), a zatem tym bardziej zapewnienie pomocy mieszkaniowej pozwanej rodzinie. Jednocześnie rodzina ta ma bardzo niskie dochody w przeliczeniu na członka rodziny.

Poza tym wobec braku tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu, nie sposób uznać, że strona pozwana ma możliwość zamieszkania, gdzie indziej. Dochody nie pozwalają jej na wynajem mieszkania na wolnym rynku. Jednocześnie strona pozwana de facto zgadza się na eksmisję wraz z lokalem socjalnym dla nich wszystkich. W ocenie zaś Sądu brak było najmniejszych podstaw, aby rozdzielać dzieci od matki, tym bardziej, że ich ojcowie mają już odrębne rodziny.

Odnosnie zatem strony pozwanej należy stwierdzić, iż zostały wobec wszystkich pozwanych spełnione obligatoryjne przesłanki przewidziane przez ustawodawcę w treści przepisu art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, uprawnijające Sąd do wydania pozytywnego orzeczenia w przedmiocie przysługiwania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Przy czym zauważyć równocześnie należy, że w kwestii przyznania lokalu socjalnego strona powodowa nie wskazywała na żadne okoliczności, które miałyby przemawiać przeciw zastosowaniu wyżej opisanej instytucji. Zresztą pełnomocnik powoda ostatecznie, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, nie przedstawił w tym względzie już żadnej argumentacji.

Nadto, podsumowując jeszcze rozważania w kontekście kwestii prawa do lokalu socjalnego, zauważyć należy, iż, jak podnosi się w doktrynie, zgodnie z art. 14 ust. 3 uol, Sąd ma z urzędu jedynie rozważyć tę kwestię, ale nie musi sam szukać dowodów. Skoro zatem sytuacja osobista, majątkowa i osobista pozwanych nie była ostatecznie sporna, to nie było już rolą Sądu badać z urzędu, gdzie indziej ewentualnie mogłaby na własny rachunek zamieszkać rodzina tych pozwanych. Zdaniem Sądu w takiej sytuacji, to na zainteresowanej gminie (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc) spoczywał ciężar wykazania, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Nie po to bowiem przywrócono procesowi cywilnemu kształt kontradyktoryjny (art. 3 kpc), aby stosować zasadę inkwizycyjną; wystarczy, aby Sąd określone kwestie rozważył, co nie oznacza, że obowiązany jest sam wyszukiwać dowody (tak Alfred Gola, Lesław Myczkowski, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz, W-wa 2003, teza 7 do art. 14 uol). Tymczasem reprezentowana przez pełnomocnika gmina nie złożyła skutecznych dowodów w kwestii braku istnienia okoliczności uprawniających do lokalu socjalnego.

Sąd zatem po rozważeniu w/w przesłanek przyznania prawa do lokalu socjalnego uznał, iż uprawnienie to winno przysługiwać wszystkim w/w pozwanym, wskutek czego nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu opisanego w pkt. 1 wyroku do czasu złożenia pozwanym przez M. (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W konsekwencji tego, Sąd na podstawie art. 14 ust. 1 uol orzekł o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego (pkt. 2 i 3 wyroku).

W końcu orzekając w pkt. 4 wyroku o kosztach procesu Sąd w przypadku małoletnich dzieci, które nie pracują i nie osiągają dochodów, uwzględnił fakt, iż sytuacja tych osób przemawia za zastosowaniem zasady słuszności. Wobec tego sytuacja majątkowa tych pozwanych, będących na utrzymaniu samotnie wychowującej ich matki i nie posiadających własnego majątku, umożliwiającego im zapłatę bądź wyegzekwowanie ewentualnie zasądzonych kosztów procesu, pozwala w ocenie Sądu na uznanie, iż zachodzi w niniejszej sprawie szczególny przypadek, o którym mowa w art. 102 kpc.

Natomiast w pkt. 5 orzeczenia wobec pozostałej pełnoletnich pozwanej, tj. V. K., Sąd orzekł o kosztach zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy i z tego tytułu obciążył pozostałą pozwaną kosztami procesu w części jej przypadającej i z tego tytułu zasądził od pozwanej V. K. na rzecz powoda kwotę 110 zł.

Zgodnie bowiem z brzemieniem art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca zobowiązana jest na żądanie strony przeciwnej zwrócić koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw (zasada odpowiedzialności za wynik sprawy). Stosownie zaś do reguły określonej w art. 105 kpc współuczestnicy sporu zwracają koszty procesu w częściach równych (§ 1 zdanie pierwsze), natomiast współuczestnicy sporu odpowiadający solidarnie winni ponosić koszty procesu solidarnie (§ 2 zdanie pierwsze). W sprawie niniejszej nie zachodzi jednak przypadek odpowiedzialności solidarnej, tak więc strony procesu ponoszą odpowiedzialność w częściach równych. Zgodnie bowiem z art. 369 kc zobowiązanie jest solidarne, tylko wówczas, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Żaden jednak przepis ustawy nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności osób obowiązanych do wydania lokalu (bynajmniej nie można takiej solidarności domniemywać z faktu solidarnej odpowiedzialności za płatności czynszowe, albowiem niniejszy proces nie był sprawą o zapłatę), ani strony nie zawierały żadnej czynności prawnej w tym przedmiocie, w związku z tym brak było podstaw do orzekania o solidarnym obowiązku poniesienia przez stronę pozwaną kosztów procesu.

Powyższe stanowisko podzielił również Sąd Okręgowy w Poznaniu w postanowieniu z dnia 2 marca 2012 r. (sygn. akt XV Ca 117/12), który w analogicznej sprawie eksmisyjnej, właśnie z powództwa M. (...), wyraźnie stwierdził w tym kontekście, że obowiązek opróżnienia lokalu przez kilka osób nie jest obowiązkiem solidarnym, ponieważ nie wynika to z żadnego przepisy ustawy (art. 369 kc). Przepis art. 15 uol ma charakter procesowy, a pogląd, że ustanawia ona solidarność osób obowiązanych do opróżnienia lokalu, jest nieuzasadniony. Solidarność dłużników jest tylko jednym z wypadków współuczestnictwa materialnego i nie ma żadnych podstaw do wniosku, że ze współuczestnictwa materialnego wynika odpowiedzialność solidarna. Przy obowiązku opróżnienia lokalu konstrukcja solidarności biernej jest zresztą całkiem nieadekwatna. W razie solidarności dłużników (biernej) podstawowym przejawem więzi między dłużnikami jest to, że zaspokojenie wierzyciela przez jednego dłużnika zwalnia pozostałych (art. 366 § 1 in fine kc). Jest oczywiste, że jeżeli obowiązek opróżnienia lokalu dotyczy kilku osób, to samodzielne działania jednego tylko dłużnika nie mogą doprowadzić do wykonania tego obowiązku. Każdy dłużnika ma własny obowiązek opróżnienia lokalu (ma m.in. fizycznie opuścić lokal), ale nie może przecież usunąć pozostałych dłużników.

Skoro zatem z mocy art. 15 ust. 1 uol wszyscy pozwani byli współuczestnikami sporu, to ostatnia (pełnoletnia) pozwana powinna ponieść koszty jedynie w przypadającej na nią części, tj. w kwocie 110 zł (440 zł : 4 pozwanych). Na kwotę powyższą składała się uiszczona opłata stała od pozwu (200 zł) oraz 240 zł stawki minimalnej wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika (§ 7 pkt 1 rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie), ale już nie 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa, co do której to opłaty powodowe M. (...) jest przecież ustawowo zwolnione z obowiązku jej ponoszenia. Zgodnie bowiem z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. jedn. Dz. U. z 2019, poz. 1000) zwalnia się od opłaty skarbowej jednostki samorządu terytorialnego, wskutek czego zawodowy pełnomocnik gminy całkowicie błędnie uiszczył tę opłatę na potrzeby niniejszej sprawy (k. 7).

sędzia Kamil Antkowiak