

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2019 roku

Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy P. M.

Protokolant: prot. sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2019 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

przeciwko A. S. (1) i A. S. (2)

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym A. S. (1) i A. S. (2) opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P.;
2. orzeka o uprawnieniu pozwanych A. S. (1) i A. S. (2) do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania punktu 1. wyroku, do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Asesor sądowy P. M.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 14 marca 2019 r. Zarząd (...) Zasobów Lokalowych, reprezentowany przez pełnomocnika, domagał się nakazania pozwanym A. S. (1) i A. S. (2), aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal socjalny numer (...) położony przy ul. (...) w P., a nadto zasądzenia od pozwanych na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwani legitymowali się tytułem prawnym do lokalu numer (...) położonego przy ul. (...) w P. na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 11 lipca 2017 r., która to umowa zawarta została na czas oznaczony do dnia 8 listopada 2018 r. Powód podniósł, że powyższa umowa wygasła, a po zakończeniu stosunku najmu najemcy zobowiązani byli wydać przedmiot najmu do dyspozycji wynajmującego, czego pozwani nie uczynili.

Na rozprawie w dniu 15 maja 2019 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, a w przypadku orzeczenia eksmisji – o przyznanie im lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2013 r. Rada Miasta P. zdecydowała o przekształceniu zakładu budżetowego Miasta P. - Zarządu (...) Zasobów Lokalowych w spółkę prawa handlowego. W konsekwencji powołano

Zarząd (...) spółkę z o.o., której wpis do KRS nastąpił w dniu 5 listopada 2013 r. Powód, Zarząd (...) spółkę z o.o., wykonujący zadania Miasta P. w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego jest uprawniony do dysponowania lokalem socjalnym numer (...) usytuowanym na III piętrze budynku położonym w P. przy ul. (...).

okoliczności bezsporne, a nadto dowód:

- wydruk z KRS (k. 8-11),
- umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 11 lipca 2017 r. (k. 12-13v)

Powód Zarząd (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. w dniu 11 lipca 2017 r. zawarł z pozwanymi A. S. (1) i A. S. (2) umowę najmu lokalu socjalnego, na podstawie której wynajmujący oddał najemcom przedmiotowy lokal w najem. Umowa ta zawarta została na czas oznaczony do dnia 10 stycznia 2018 r.

okoliczności bezsporne, a nadto dowód:

- umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 11 lipca 2017 r. (k. 12-13v)

Lokal numer (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w P. ma powierzchnię użytkową 46,84 m², w tym powierzchnię mieszkalną (...) m², składa się z pokoju numer (...) i pokoju socjalnego, wspólnej kuchni i wspólnej łazienki z WC i wspólnego korytarza. Z tytułu najmu lokalu socjalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w P., najemcy zobowiązani byli do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu w kwocie 114,76 zł miesięcznie oraz opłat niezależnych od wynajmującego, tj. łącznie kwoty 480,44 zł miesięcznie.

dowód:

- umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 11 lipca 2017 r. (k. 12-13v)
- załącznik numer 1 do umowy najmu lokalu socjalnego (k. 14)

Na podstawie aneksu do powyższej umowy najmu lokalu socjalnego, zawartego w dniu 9 sierpnia 2018 r. strony umowy najmu uzgodniły, że umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia 8 listopada 2018 r. Zgodnie z zawartą umową, po zakończeniu stosunku najmu, najemcy zobowiązani byli w terminie 14 dni zdać przedmiot najmu do dyspozycji wynajmującego w stanie nie pogorszonym wraz z całym wyposażeniem.

dowód:

- aneks numer (...) do umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 9 sierpnia 2018 r. (k. 15)
- umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 11 lipca 2017 r. (k. 12-13v)

Powyższa umowa najmu wygasła po upływie oznaczonego w niej okresu najmu. Pomimo upływu okresu, na jaki umowa została zawarta i jej wygaśnięcia, pozwani A. S. (1) i A. S. (2) nie opuścili lokalu socjalnego numer (...) przy ul. (...) w P. i w dalszym ciągu go zajmują.

okoliczności bezsporne, a nadto dowód:

- zeznania pozwanego A. S. (2) (k. 81),
- zeznania pozwanej A. S. (1) (k. 80).

Powód pismem z dnia 17 stycznia 2019 r., skierował do pozwanych ostateczne przedsądowe wezwanie do niezwłocznego wydania zajmowanego lokalu. Korespondencja zawierająca wypowiedzenie umowy została odebrana

w dniu 19 stycznia 2019 r. zarówno przez A. S. (2) jak i A. S. (1). Pomimo ww. wezwania, pozwani dobrowolnie nie wydali powodowi lokalu socjalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w P..

okoliczności bezsporne, a nadto dowód:

- ostateczne przedsądowe wezwanie do wydania rzeczy z dnia 17 stycznia 2019 r. (k. 16)
- potwierdzenia odbioru (k. 19v)

Pozwani nie mają orzeczonego stopnia niepełnosprawności. Pozwany choruje na nadciśnienie oraz na serce, zażywa leki, na które przeznacza kwotę ok. 30 zł miesięcznie. Pozwana choruje na osteoporozę, przez co doznaje złamań kości, m.in. złamania kości udowej. Porusza się o kulach na krótsze dystanse albo na wózku inwalidzkim. W domu korzysta z tzw. chodzika (balkonika) dla osób starszych. Nie jest w stanie sama wykonywać prostych czynności – przy ubieraniu i myciu się pomaga jej mąż, pozwany A. S. (2). Ponadto pozwana choruje na nadciśnienie. Na lekarstwa pozwana przeznacza ok. 50-60 zł miesięcznie.

Pozwana A. S. (1) korzystała z pomocy (...) Centrum (...) (dalej: (...)) w okresie od 1 grudnia 2014 r. do 31 października 2018 r. w formie dodatku mieszkaniowego i zryczałtowanego dodatku energetycznego. W okresie od 1 grudnia 2014 r. do 31 maja 2015 r., od 1 września 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., od 1 lutego 2018 r. do 31 lipca 2017 r., od 1 października 2018 r. do 31 października 2018 r. pozwana pobierała świadczenie w formie dodatku mieszkaniowego, a od 1 grudnia 2014 r. do 31 maja 2015 r. w formie zryczałtowanego dodatku energetycznego. Obecnie nie pobiera żadnych świadczeń z (...). Pozwana korzystała z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie (dalej: (...)) – w miesiącach: grudzień 2014 r., marzec 2015 r., kwiecień 2015 r., kwiecień 2016 r., grudzień 2017 r. pobierała świadczenie pieniężne na zakup artykułów żywnościowych w kwotach po 200 lub 300 zł. W kwietniu 2016 r. przyznany został pozwanej zasiłek okresowy z powodu długotrwałej choroby w kwocie 26 zł. W grudniu 2017 r. pobrała zasiłek celowy na zakup odzieży w kwocie 200 zł.

Pozwany A. S. (2) nie figuruje w rejestrach (...) Centrum (...) jako wnioskodawca ani jako świadczeniobiorca. Pozwany korzystał z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie: od września 2017 r. do grudnia 2018 r. korzystał z zajęć w Centrum (...), od marca 2018 r. do grudnia 2018 r. pobierał składki na ubezpieczenie zdrowotne w kwotach po 108,72 zł w marcu, 61,74 zł w listopadzie, 58,05 zł w grudniu oraz po 54,36 zł miesięcznie w pozostałych miesiącach. Nadto pozwany od sierpnia do października 2017 r. pobierał świadczenia pieniężne na zakup artykułów żywnościowych w kwocie po 300 zł miesięcznie, a nadto w sierpniu 2017 r. otrzymał zasiłek okresowy z powodu długotrwałej choroby w kwocie 39 zł.

Pozwana A. S. (1) jest uprawniona do emerytury od dnia 28 marca 2006 r. i od dnia 1 kwietnia 2006 r. pobiera świadczenie emerytalne. Wysokość świadczenia emerytalnego wypłaconego pozwanej w marcu 2019 r. wynosiła 850,60 zł netto, po potrąceniu kwoty 224,22 zł tytułem egzekucji administracyjnej. Pozwany A. S. (2) nie pobiera renty ani emerytury z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (dalej: ZUS). Pozwani nie figurują w ewidencji Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego (dalej: KRUS).

Na dzień zamknięcia rozprawy A. S. (1) i A. S. (2) nie byli zarejestrowani jako osoby bezrobotne. Pozwana A. S. (1) jest emerytką. Pozwany A. S. (2) nie jest nigdzie zatrudniony. Podejmuje jedynie prace dorywcze na targowisku mieszczącym się na Placu (...) w P.. Z tego tytułu otrzymuje kwoty po ok. 20-50 zł za prace pomocowe, zarabiając z tego tytułu łącznie ok. 500 zł miesięcznie.

Pozwani płacą co miesiąc kwotę 490 zł z tytułu zajmowania lokalu socjalnego numer (...) przy ul. (...) w P.. Pozwani nie mają nikogo na swoim utrzymaniu, nie mają dzieci. Pozwani nie mieli możliwości zamieszkania w innym lokalu. Pozwana nie ma rodzeństwa, pozwany natomiast ma jednego brata, który mieszka w Z..

dowód:

- pismo PUP w P. z dnia 10 kwietnia 2019 r. (k. 49),
- pisma (...) z dnia 23 czerwca 2014 r. i 26 listopada 2015 r.- k. 65 i 200,
- pisma (...) z dnia 12 kwietnia 2019 r. oraz z dnia 18 kwietnia 2019 r. (k. 53 i 69)
- pisma ZUS z dnia 16 kwietnia 2019 r. (k. 55 i 59),
- pismo z KRUS z dnia 18 kwietnia 2019 r. (k. 65),
- pismo z (...) z dnia 23 kwietnia 2019 r. (k. 75-77)
- zeznania pozwanego A. S. (2) (k. 81),
- zeznania pozwanej A. S. (1) (k. 80).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów, którym dał wiarę w całości, gdyż nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich z urzędu. Sąd uznał za w pełni wiarygodne dokumenty urzędowe, które stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.). Dokumenty prywatne korzystały z domniemania określonego w art. 245 k.p.c.

Nadto, stan faktyczny został ustalony na podstawie zeznań pozwanych, którym Sąd dał wiarę, albowiem były spójne, logiczne i wzajemnie się potwierdzały logiczne, a nadto znajdowały odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że podstawą roszczenia powoda w przedmiotowej sprawie był przepis art. 675 § 1 kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Zastosowanie w tej sprawie miały nadto przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

Jak wynika z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, zatem w sporze o nakazanie najemcy opróżnienia lokalu wynajmujący musi dowieść, że w sposób prawnie skuteczny dokonał wypowiedzenia umowy najmu lub że umowa ta wygasła, a zatem, że istnieje ważna przyczyna domagania się eksmisji najemcy i pozostałych domowników.

W niniejszej sprawie bezspornym pozostaje fakt, iż lokal numer (...) przy ul. (...) w P. był przedmiotem umowy najmu a wynajmującym był powód – jako spółka prawa handlowego czyli Zarząd (...) Spółka z o. o., co wynikało jednoznacznie z umowy najmu lokalu socjalnego, a najemcami tego lokalu byli pozwani A. S. (2) i A. S. (1). Bezspornym było także, że pozwani na dzień wniesienia pozwu i później, aż do dnia zamknięcia rozprawy, zamieszkiwali w spornym lokalu przy ul. (...) w P..

Istota sporu sprowadzała się od ustalenia czy pozwani zajmowali wspomniany lokal bez tytułu prawnego. Ustalenia wymagało zatem, czy doszło do wygaśnięcia stosunku najmu lokalu socjalnego zajmowanego przez pozwanych.

Stosownie do treści art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów, umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi

przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Czas trwania najmu lokalu socjalnego określa z art. 23 cytowanej ustawy, zgodnie z którym umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony. Art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, iż umowa najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem 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. 1 pkt 2, z uwzględnieniem art. 21b. jak z kolei wynika z ust. 3, umowę najmu socjalnego lokalu 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 uzasadniająca zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu, stosuje się przepisy art. 18 ust. 1 i 2.

Nie ulega wątpliwości, iż umowa o najem lokalu socjalnego jako zawarta na czas oznaczony, której nie przedłużono, wygasa z upływem tegoż okresu, bez potrzeby jej wypowiedzania.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy, jak zostało wyżej wskazane, strona powodowa Zarząd (...) spółka z o.o. zawarła umowę najmu lokalu socjalnego numer (...) położonego w P. przy ul. (...) z pozwanymi A. S. (1) i A. S. (2) na czas określony od dnia 11 lipca 2017 r. do dnia 10 stycznia 2018 r. Strony następnie przedłużyły czas trwania okresu najmu aneksem do umowy, który podpisany został w dniu 9 sierpnia 2018 r. na następny okres, tj. do dnia 8 listopada 2018 r.

Strony nie przedłużyły czasu trwania okresu najmu na kolejny okres, wobec czego umowa najmu lokalu socjalnego uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta, tj. z dniem 8 listopada 2018 r. Z powyższego wynika więc, że pozwani nie dysponowali tytułem prawnym do lokalu przy ul. (...) w P., który to lokal od dnia 9 listopada 2018 r. był zajmowany przez pozwanych bez tytułu prawnego, co z kolei powoduje powstanie obowiązku opróżnienia lokalu przez pozwanych (wraz z osobami ich prawa reprezentującymi) z należących do nich rzeczy, opuszczenia lokalu i wydania go stronie powodowej. W konsekwencji żądanie eksmisji pozwanych z lokalu socjalnego numer (...) położonego w P. przy ul. (...) było zasadne. W związku z powyższym Sąd w punkcie 1. sentencji wyroku nakazał pozwanym A. S. (1) i A. S. (2) opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P..

Jak wynika z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tytułem takim jest także odpłatne używanie lokalu socjalnego, zawarta na czas oznaczony. W świetle treści tego przepisu pozwani posiadali status lokatora. W myśl art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Nadto, zgodnie z tezą uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 r., sygn. III CZP 11/13, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Jak wskazano w uzasadnieniu cytowanej uchwały, najemca lokalu socjalnego w okresie trwania tej umowy jest lokatorem, zatem także po ustaniu wynikającego z niej stosunku prawnego dotyczą go ogólne zasady wyznaczające obligatoryjną treść orzeczeń nakazujących opróżnienie lokali mieszkalnych. Wobec powyższego Sąd zobowiązany był rozważyć, czy pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego, co wynika z treści art. 14 ust. 1 ww. ustawy.

Art. 14 ust. 3 ustawy stanowi, iż Sąd, badając z urzędu, czy nie zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. Natomiast zgodnie z treścią art. 14 ust. 4 ww. ustawy, 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 r. o pomocy społecznej 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, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że pozwana A. S. (1), jak wynika z pisma nadesłanego przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w P., jest uprawniona do emerytury od 28 marca 2006 r. i pobiera świadczenie emerytalne od dnia 1 kwietnia 2006 r. Wysokość świadczenia emerytalnego pozwanej wynosi 1.271,23 zł brutto, co daje kwotę 1.072,87 zł netto. Nadto z emerytury pozwanej potrącane są należności z tytułu egzekucji administracyjnej w kwocie 224,22 zł miesięcznie. Pozwana spełnia jednocześnie kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej. Podkreślić należy, że przepis art. 14 ust. 4 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, wskazujący, iż Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu m.in. wobec emeryta spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, nie określa świadczeń z pomocy społecznej, których dotyczy, a zatem przyjąć należy, iż lokal socjalny przysługuje każdemu emerytowi i renciście, który spełnia kryteria do otrzymania jakiegokolwiek świadczenia z pomocy społecznej w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1508). Podkreślić należy, iż dochód pozwanej tylko w niewielkim stopniu przekracza najniższą miesięczną emeryturę. Zgodnie bowiem z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1270), kwota najniższej emerytury, z zastrzeżeniem art. 24a ust. 6, art. 54, art. 54a ust. 2 i art. 87, oraz renty rodzinnej wynosi 1.100,00 zł brutto miesięcznie. Pozwana tymczasem pobiera świadczenie emerytalne w wysokości 1.271,23 zł brutto. Nadto pozwana przez kilka lat korzystała z pomocy (...) i (...). Wprawdzie pozwana nie posiada orzeczenia o stopniu niepełnosprawności i aktualnie nie otrzymuje żadnego świadczenia z pomocy społecznej, jednakże sytuacja majątkowa i rodzinna pozwanej jest szczególna, gdyż nie przyznając jej lokalu socjalnego pozwana jako osoba starsza, schorowana, poruszająca się o kulach i na wózku inwalidzkim, nie radząca sobie samodzielnie ze zwykłymi czynnościami życiowymi, zostałaby pozbawiona dachu nad głową. Nie bez znaczenia jest fakt, iż w toku postępowanie w sprawie o eksmisję pozwana nie była w stanie zeznawać stojąc, co odnotowano w aktach, a co wskazuje, że jest osobą mającą trudności z poruszaniem się. Te wszystkie okoliczności, zwłaszcza w powiązaniu z zasadą współżycia społecznego, polegającą na pomocy osobom starszym i chorym, w ocenie Sądu przemawiają za przyznaniem pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Odnosnie sytuacji pozwanego A. S. (2), wskazać należy, że zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec osoby spełniającej kryteria określone przez radę gminy w drodze uchwały. Obecnie obowiązuje na terenie Miasta P. uchwała nr XXX/443/VII/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta P., z uwzględnieniem zmian wprowadzonych, uchwałą Nr LVIII/1092/VII/2017 Rady Miasta P. z dnia 5 grudnia 2017 r. i uchwałą Nr LXIX/1252/VII/2018 Rady Miasta P. z dnia 26 czerwca 2018 r. Na podstawie uregulowań Rozdziału 3 § 5 pkt 1 uchwały umowy najmu lokalu socjalnego mogą być zawierane z osobami, które osiągają dochody uprawniające do uzyskania lokalu socjalnego i zostały umieszczone na liście socjalnej. Następnie z § 6 ust. 1 pkt 2 uchwały stanowi, że przez dochody, o których mowa w § 5, rozumie się dochody osiągnięte przez osoby, których średni miesięczny dochód na osobę zgłoszoną do wniosku, osiągnięty w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok ustalenia projektu listy socjalnej lub w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu socjalnego, nie przekracza w gospodarstwie wieloosobowym 125% kwoty najniższej emerytury na dzień 1 stycznia roku, w którym tworzony jest projekt listy lub na dzień 1 stycznia roku, w którym zawierana jest umowa najmu. Jak wynika zaś z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych od dnia 1 marca 2019 r. kwota najniższej emerytury wynosi 1.100 zł miesięcznie, przy czym jest to kwota brutto. Łączny dochód pozwanych nie przekracza 2.000 zł, a gospodarstwo domowe składa się z dwóch osób, w związku z powyższym pozwani tworząc gospodarstwo domowe wieloosobowe spełniają kryteria z cytowanej uchwały, albowiem dochód na jedną osobę nie przekracza 125 % kwoty najniższej emerytury. Z tych też względów Sąd był zobligowany do przyznania prawa do lokalu socjalnego również pozwanemu A. S. (2).

Oboje pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu, nie posiadają bowiem tytułu prawnego do innego mieszkania ani krewnych czy innych bliskich osób, u których mogłyby zamieszkać. Przedmiotowy lokal wchodzi zaś w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, zatem zastosowania nie znajduje tu art. 14 ust. 7 ww. ustawy. Z tych względów Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 4 i 6 ww. ustawy, wstrzymując wykonanie orzeczenia o eksmisji do czasu zaoferowania im najmu takiego lokalu (art. 14 ust. 6 ww. ustawy), o czym orzeczono w punktach 2. i 3. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową pozwanych, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Do kręgu tych okoliczności należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego czy ogólnej sytuacji życiowej strony. Jak trafnie zauważono w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2012 r. III CZ 25/12 ocena sądu, czy zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w art. 102 k.p.c., ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności rozpoznawanej sprawy, w związku z czym w zasadzie nie podlega kontroli instancyjnej i może być podważona przez sąd wyższej instancji tylko wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa. Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tegoż sądu należy przesądzić, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2011 r., sygn. IV CZ 136/10, LEX nr 785545; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2012 r., sygn. IV CZ 118/11, LEX nr 1169157; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r., sygn. III CZ 10/12, OSNC 2012/7-8/98; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r., sygn. III CZ 2/12, LEX nr 1162689).

W ocenie Sądu taki właśnie szczególnie wypadek zachodzi w stosunku do pozwanych ze względów, o których była już mowa wyżej, a które dały Sądowi podstawę do przyjęcia, iż w sprawie zaszyły przesłanki z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów uzasadniające przyznanie pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Analiza sytuacji życiowej i majątkowej A. S. (1) i A. S. (2) doprowadziła Sąd orzekający w sprawie do przekonania, że pozwani nie posiadają wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, które zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy winni ponieść, jako przegrywający proces w całości. Na miesięczny dochód pozwanych składa się emerytura pozwanej wynosząca 1.271,23 zł brutto, co daje ok. 1.070 zł netto oraz wynagrodzenie osiągane przez pozwanego z tytułu drobnych prac dorywczych w kwocie ok. 500 zł miesięcznie. Pozwani zobowiązani są do uiszczania opłaty z tytułu zajmowania lokalu, w kwocie ok. 490 zł miesięcznie, a nadto z emerytury pozwanej potrącana jest co miesiąc kwota 224,22 zł miesięcznie ze względu na zajęcie komornicze. Na pozostałe wydatki pozwanym pozostaje kwota ok. 850 zł miesięcznie na dwie osoby, która w ocenie Sądu nie wystarcza nawet na zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych, tj. zakup żywności, leków, odzieży czy środków czystości i higieny osobistej. W tej sytuacji Sąd uznał, że obciążenie pozwanych kosztami procesu wiązałoby się z uszczerbkiem dla zaspokojenia ich niezbędnych potrzeb. Takie rozstrzygnięcie, w ocenie Sądu, sprzeciwiałoby się zasadom słuszności i byłoby niesprawiedliwe. Co prawda sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy zwolnienia – na podstawie art. 102 k.p.c. – z obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego (tak w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2011 r., sygn. IV CZ 111/11). W ocenie Sądu sytuacja życiowa, jak i materialna pozwanych w powiązaniu z charakterem sprawy oraz postawą pozwanych jako strony procesu stanowi szczególnie wypadek w rozumieniu art. 102 k.p.c. i uzasadnia nie obciążanie ich kosztami procesu, mimo uwzględnienia powództwa. Podejmując rozstrzygnięcie w tej kwestii, oprócz trudnej sytuacji majątkowej i życiowej pozwanych, jako dalsze szczególne okoliczności Sąd uwzględnił

postawę pozwanych jako strony procesu, nieutrudniającego tegoż procesu i dążącą do wyjaśnienia stanu faktycznego. W związku z tym Sąd orzekł jak w pkt 4. sentencji.

Asesor sądowy P. M.