

UZASADNIENIE

W dniu 29 czerwca 2015 roku (data prezentaty k. 1) powód – miasto stołeczne W. – Zakład (...) w D. M. - wniósł o nakazanie pozwanym: M. Z., A. Z. (1) i małoletniej A. Z. (2) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. bez prawa do lokalu socjalnego. Żądanie pozwu obejmowało także zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wyjaśnił, iż jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Pozwani zajmowali lokal nr (...) na podstawie umowy najmu z dnia 1 czerwca 2011 roku. Z uwagi na brak regularnego uiszczania czynszu najmu pozwanym wypowiedziano umowę. Jednak pomimo braku tytułu prawnego do zajmowania lokalu, pozwani do dnia wniesienia pozwu lokalu nie opróżnili (pозew k. 1 - 3).

Pozwani nie uznali powództwa i wnieśli o jego oddalenie. Wskazywali na swoją trudną sytuację materialną - niskie wynagrodzenie, obciążające ich zadłużenie i wysokie opłaty. Dodatkowo wskazywano na poważne problemy zdrowotne pozwanego M. Z. (protokół k. 31).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto stołeczne W. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Na powyższej posesji zlokalizowany jest budynek mieszkalny (fakt bezsporny). W dniu 1 czerwca 2011 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w powyższym budynku, zawarł z miastem stołecznym M. Z.. Zgodnie z aneksem do powyższej umowy z dnia 10 października 2012 roku wyłącznym najemcą lokalu został M. Z.. Do zajmowania lokalu uprawnieni były także jego córki – A. Z. (1), urodzona w dniu (...) oraz A. Z. (2), urodzona w dniu (...) (aneks do umowy najmu k. 3).

Koszty utrzymania lokalu nie były regulowane, co w efekcie doprowadziło do powstania zadłużenia. Właściciel wielokrotnie zawiadamiał M. Z. o wysokości zadłużenia i o konieczności jego zapłaty wraz z odsetkami. Pismem z dnia 25 sierpnia 2014 roku miasto stołeczne W. wezwało M. Z. do uiszczenia należności i wyznaczyło dodatkowy 30-dniowy termin na jej uregulowanie (pismo k. 4). Pismem z dnia 11 grudnia 2014 roku wypowiedziano M. Z. umowę najmu z dniem 28 lutego 2015 roku. Dodatkowo wezwano w/w osoby do opuszczenia i opróżnienia lokalu nr (...) (pisma k. 5). Pismami z dnia 5 marca 2015 roku ponownie wezwano M. Z. i A. Z. (1) do opuszczenia i opróżnienia lokalu nr (...) oraz do zapłaty zaległego zadłużenia (pismo k. 7, 8). W lokalu zamieszkują obecnie: A. Z. (1), M. Z. wraz z małoletnią córką A. (oświadczenie k. 6). Pomimo braku tytułu prawnego do zajmowania lokalu, do dnia wniesienia pozwu nie opróżnili oni w/w lokalu (fakt bezsporny).

M. Z. nie pracuje zawodowo gdyż jest orzeczony wobec niego umiarkowany stopień niepełnosprawności (orzeczenie k. 28). Cierpi on na problemy z kolanem oraz kręgosłupem. Dolegają mu także inne choroby, takie jak astma, czerwienica, jaskra, oraz przewlekła obturacyjna choroba płuc (POChP). Utrzymuje się on z zasiłku stałego w wysokości 389 złotych miesięcznie oraz zasiłku pielęgnacyjnego w kwocie 153 złotych. Nie ma on żadnych oszczędności.

A. Z. (1) studiuje w trybie zaocznym i pracuje dorywczo w księgarni. Na szkołę wydaje ona ok. 400 złotych miesięcznie. Nie ma ona żadnych oszczędności (protokół k. 31).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane w jego opisie dokumenty, zeznania pozwanych oraz w oparciu o twierdzenia powoda zawarte w składanych przez niego pismach procesowych uznając, iż w całości tworzą one spójny, wewnętrznie niesprzeczny, a przez to wiarygodny obraz stanu faktycznego sprawy.

Dowodom z dokumentów Sąd dał wiarę w całości. Wynikające z nich okoliczności nie były przez żadną ze stron kwestionowane, a co do dokumentów złożonych do akt sprawy w formie zwykłych kserokopii - żadna ze stron nie podważała rzetelności ich sporządzenia ani też nie żądała złożenia oryginałów (art. 129 kpc). Również i Sąd, działając

w tym zakresie z urzędu, nie dopatrył się w tych dowodach niczego, co uzasadniałoby powzięcie wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej.

Twierdzenia pozwanych co do zasady Sąd uczynił podstawą swych ustaleń faktycznych w takim zakresie, w jakim zostały one wprost przyznane przez stronę przeciwną. W związku z tym, jako bezsporne, w ogóle nie wymagały one wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów (art. 229 - 230 kpc).

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Roszczenie powoda o orzeczenie eksmisji pozwanych z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i o nakazanie im wydania tej nieruchomości ma charakter wydobywczy (windykacyjny). Podstawą prawną roszczenia jest art. 222 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 121 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako kc). Zgodnie z jego treścią właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Zastosowanie przewidzianej w art. 222 § 1 kc ochrony prawnej wymaga kumulatywnego spełnienia trzech przesłanek. Po pierwsze roszczenie musi być skierowane przez nieposiadającego właściciela, po wtóre powinno być skierowane ono przeciwko osobie która rzeczą włada nie będąc zarazem jej właścicielem. Po trzecie wreszcie rzeczywisty posiadacz nie może mieć skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą.

Z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, że wszystkie powyższe przesłanki zostały w przedmiotowej sprawie spełnione. Fakt przysługiwania powodowi prawa własności jest bezsporny. Na podstawie przeprowadzonych dowodów wykazane zostało również, iż pozwani są nadal we władaniu lokalu, którego wydania dotyczy niniejsza sprawa.

Spełnienie trzeciej z przesłanek nie budzi też w ocenie Sądu żadnych wątpliwości. Stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku mieszczącym się ul. (...) w W. łączący pozwanych i powoda został rozwiązany przez wypowiedzenie zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów. Dlatego Sąd w pkt. I sentencji nakazał pozwanym M. Z., A. Z. (1) i A. Z. (2) aby opuścili i opróżnili z rzeczy w/w lokal i wydali go powodowi - miastu stołecznemu W. - Zakładowi (...) w D. M..

Należy także wskazać, iż zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150, powoływana dalej w skrócie jako ustawa o ochronie praw lokatorów) **lokatozem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności**. W uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku (sygn. akt III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109) Sąd Najwyższy stwierdził, a Sąd orzekający w niniejszej sprawie pogląd ten w pełni podziela, iż art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciw osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Przepis ten wyraźnie ogranicza krąg osób objętych ochroną do tych osób, które dysponują **lub dysponowały tytułem prawnym** do lokalu. Sąd podzielił także pogląd, iż z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które zajęły go samowolnie (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 roku, III CZP 6/05, OSNC 2006 roku, Nr 1, poz. 1).

Analiza okoliczności niniejszej sprawy wskazuje jednak bez żadnych wątpliwości, iż między powodem, a pozwanymi istniał w przeszłości określony stosunek prawny, zgodnie z którym pozwani mogli w przeszłości wprowadzić się do spornego lokalu. Tym samym niewątpliwie nie zajęli go samowolnie. Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd uznał, iż pozwani dysponowali w przeszłości tytułem prawnym do zajmowanej nieruchomości, a więc są lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z treścią 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. Art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawiera katalog osób wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. W realiach niniejszej sprawy zmaterializowały się przesłanki do przyznania prawa do lokalu socjalnego pozwanym: M. Z., A. Z. (1) i A. Z. (2).

Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 2 w/w ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego (...) oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. W świetle powyższego przepisu nie ulegało wątpliwości, iż Sąd był zobligowany do przyznania prawa do lokalu socjalnego M. Z., mieszkającemu wspólnie z małoletnią córką A. Z. (2) i sprawującą nad nią opiekę. Dodatkowo należy wskazać, iż pozwany jest także osobą niepełnosprawną, a zatem zachodzą wobec niego dalsze przesłanki określone w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W ocenie Sądu zasadne było także przyznanie prawa do lokalu socjalnego pozwanej A. Z. (1), która znajduje się w bardzo trudnej sytuacji finansowej. Dlatego wobec niej zastosowanie znajdzie art. 14 ust. 4 pkt. 6 w/w ustawy który zobowiązuje Sąd do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Aktem prawa miejscowego regulującym zasady przyznawania uprawnień do lokalu socjalnego w W. jest uchwała Rady miasta stołecznego W. nr (...) z 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego W. (Dz. Urz. Woj. M.. z 2009 roku, Nr 132 poz. 3937 ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XVII/353/2011 z dnia 16 czerwca 2011 roku, Dz. Urz. Woj. M.. Nr 116, poz. 3676 oraz uchwałą Nr XLVIII/1304/2012 z dnia 13 grudnia 2012 roku, Dz. Urz. Woj. M.. z 2013 roku, poz. 6). Zgodnie z § 12 w/w uchwały umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i spełnia warunki określone w § 4 pkt. 1 uchwały oraz znajduje się **w niedostatku**. Określone w § 4 pkt. 1 uchwały zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu umożliwiają ich wynajem osobom które są bezdomne albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach niedających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a nadto **w których gospodarstwie domowym średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza minimum dochodowego**.

Kwota stanowiąca minimum dochodowe została zdefiniowana w § 1 pkt 26 (w zw. z pkt. 23-25) w/w uchwały jako równowartość 160% kwoty najniższej emerytury, wynoszącej obecnie 880,45 złotych – zgodnie z komunikatem Prezesa Zakładu (...) z dnia 18 lutego 2014 roku w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent, Monitor Polski z 2014 roku, poz. 165) – a zatem kwoty 1.408,72 złotych miesięcznie.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd postanowił przyznać pozwanym prawo do lokalu socjalnego, ponieważ przeciętny miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego prowadzonego przez pozwanych z pewnością nie przekracza w/w minimum.

Podejmując rozstrzygnięcie w zakresie prawa do lokalu socjalnego dla tego pozwanemu Sąd miał na uwadze fakt, iż wprowadzenie do systemu obowiązującego prawa instytucji lokalu socjalnego miało stanowić instrument ochrony lokatorów w tych przede wszystkim przypadkach, gdy orzeczenie eksmisji dotyczy miało osób i rodzin, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swych potrzeb mieszkaniowych, głównie z uwagi na wiek, sytuację materialną lub stan zdrowia, a konieczność ochrony prawa własności uniemożliwiłaby oddalenie powództwa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego (art. 5 kc). Zdaniem Sądu tak rozumiane względy słuszności w realiach rozpoznawanej sprawy przemawiają za tym, by zapewnić pozwanemu A. Z. (1) – jako osobie młodej, uczącej się i znajdującej się w niezwykle trudnej sytuacji majątkowej - możliwość skorzystania z dobrodziejstwa instytucji lokalu socjalnego.

Jednocześnie strona powodowa nie udowodniła, iż pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Powód nie wykazał, iż pozwani mogą zamieszkać w lokalu zajmowanym przez konkubinę pozwanego.

Jednocześnie zgodnie z treścią art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd w pkt III sentencji nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu wobec pozwanych M. Z., A. Z. (1) i A. Z. (2) do czasu złożenia mu przez miasto stołeczne W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania zawartego w punkcie IV sentencji wyroku stanowił art. 102 kpc i zawarta w nim zasada słuszności, umożliwiająca Sądowi w szczególnie uzasadnionych wypadkach zasądzenie od strony przegrywającej tylko części kosztów albo nie obciążanie jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu powyższa zasada powinna była znaleźć zastosowanie w niniejszej sprawie, gdyż uzasadnia ją omówiona wyżej szczegółowo skrajnie trudna i skomplikowana sytuacja majątkowa pozwanych. Z tych względów, w ocenie Sądu, zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów postępowania na rzecz powoda byłoby dla nich zbyt uciążliwe i niewątpliwie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Warto także podkreślić, iż kwestia zastosowania art. 102 kpc pozostawiona jest orzekającemu Sądowi z odwołaniem się do jego kompetencji, bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości. Ocena w tym zakresie ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności i może być podważona przez sąd wyższej instancji w zasadzie jedynie wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 roku, I CZ 66/12, LEX nr 1232749; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2012 roku, IV CZ 69/12, LEX nr 1232622). Wszystkie powyższe okoliczności – uwzględniając status powoda jako jednostki samorządu terytorialnego i jego możliwości finansowe, a jednocześnie bardzo trudną, skomplikowaną sytuację finansową, rodzinną i bytową pozwanych, przemawiały za odstąpieniem od obciążania ich kosztami procesu.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone w niniejszym uzasadnieniu okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

(...)