

Sygn. akt I C 1450/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Piotr Jarosz

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2014 roku w Warszawie

na rozprawie rozpoznał sprawę z powództwa Miasta (...)

przeciwko L. M., M. M. (1), T. M., P. M. (1) i P. M. (2)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym L. M., M. M. (1), T. M., P. M. (1) i P. M. (2), aby opróżnili wraz z rzeczami lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydali ten lokal powodowi Miastu (...);

II. orzeka, że pozwanym L. M., M. M. (1), T. M. i P. M. (2) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. orzeka, że pozwanemu P. M. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie I wyroku w stosunku do pozwanego P. M. (1) do czasu złożenia temu pozwanemu przez powoda Miasto (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza solidarnie od pozwanych L. M., M. M. (1), T. M., P. M. (1) i P. M. (2) na rzecz powoda Miasta (...) kwotę 320,- zł. (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,- zł. (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1450/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 czerwca 2013 roku miasto (...) – reprezentowane przez zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego A. S. (pełnomocnictwo – k. 11) – wniosło o:

1. nakazanie pozwanym L. M., T. M., P. M. (1), P. M. (2), M. M. (1) opróżnienia oraz wydania powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się przy ulicy (...) w W. oraz
2. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz
3. rozpoznanie sprawy również pod nieobecność powoda, a w przypadku wystąpienia przesłanek z art. 339 KPC o wydanie wyroku zaocznego.

**(pozew wraz z załącznikami – k. 1 – 11).**

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 12 lutego 2013 r. Członkowie Zarządu D.Ś.M. (...) wystosowali pismo do Zakładu (...) z prośbą o wypowiedzenie pozwanemu L. M., tj. najemcy przedmiotowego lokalu przy (...) 5, umowy najmu dotyczącej tego lokalu. Przyczyną wypowiedzenia było posiadanie przez tego pozwanego tytułu prawnego do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., który to lokal spełnia warunki lokalu zamiennego względem lokalu przy (...) 5. Umowa najmu została wypowiedziana pismem z dnia 21 lutego 2013 r. (k. 9).

W załączonym do pozwu piśmie Członków Zarządu D.Ś.M. (...) z dnia 12 lutego 2013 r. (k. 7) wskazano, że L. M. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2005 r. nabył prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Lokal ten spełnia warunki lokalu zamiennego w stosunku do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się przy ulicy (...) w W. w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Tymczasem, zgodnie z przepisem art. 11 ust. 3 pkt 2 tej ustawy, właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

W konsekwencji, ze względu na fakt, że umowa najmu lokalu przy (...) 5 została wypowiedziana pozwanemu, zaś pozwani posiadają ten lokal bez tytułu prawnego, powód wniósł o wystąpienie z powództwem o eksmisję.

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 sierpnia 2013 r. (k. 27) pozwana T. M. w imieniu własnym wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że lokal nr (...) przy ul. (...) w W. spełnia warunki lokalu zamiennego wyłącznie w odniesieniu do pozwanego L. M. (tj. teścia pozwanej), gdyż nie utrzymuje on już kontaktów z pozwaną i jej rodziną oraz jest z nimi skłócony. Tym samym, zdaniem pozwanej, zamieszkiwanie w lokalu przy ul. (...) razem z L. M. jest niemożliwe ze względu na zasady współżycia społecznego. Pozwana wskazała również, że w odpowiedzi na wypowiedzenie najmu lokalu przy ul. (...) skierowane do L. M., w piśmie z dnia 25 marca 2013 r. (k. 31) zwróciła się do Urzędu M. (...) Urząd D.Ś. – Wydział Zasobów Lokalowych dla D. z prośbą o uregulowanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się przy ulicy (...) w W., a następnie podjęła dalsze kroki w tej sprawie, tj. w dniu 29 kwietnia 2013 r. złożyła wniosek o regulację tytułu prawnego do lokalu po opuszczeniu przez najemcę **(odpowiedź na pozew - k. 27 - 33).**

Na rozprawie w dniu 15 listopada 2013 r. pozwany M. M. (1) działając w imieniu własnym oraz T. M. wniósł o oddalenie powództwa oraz oświadczył, że odziedziczył 1/3 praw do połowy lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. po zmarłej matce (tj. żonie L. M.). Pozwani P. M. (1) i P. M. (2) również wnieśli o oddalenie powództwa **(protokół z rozprawy - k. 45).**

W piśmie z dnia 26 grudnia 2013 r. pozwany L. M. stwierdził, że od wielu lat w lokalu przy ul. (...) w W. nie mieszka i nie jest tam zameldowany, zaś pozostali mieszkańcy tego lokalu nie dopełnili obowiązku ubiegania się o jego prawne zasiedlenie. Do pisma została załączona decyzja Wojewody (...) z dnia 17 grudnia 2012 r. utrzymująca w mocy decyzję o wymeldowaniu M. M. (1) z pobytu stałego z lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji stwierdzono, że M. M. (1) dobrowolnie i trwale opuścił przedmiotowy lokal i nie dopełnił ciążącego na nim obowiązku meldunkowego. **(pismo i załączniki - k. 56 - 66)**

Na rozprawie w dniu 6 czerwca 2014 r. pozwany M. M. (1) działając w imieniu własnym oraz żony T. M. podniósł zarzut, że pozwani wstąpili w najem lokalu przy ulicy (...) w W. w trybie art. 30 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, gdyż do dnia wejścia w życie tej ustawy zajmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego przez okres dłuższy niż 10 lat, a właściciel lokalu w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie tej ustawy nie wniósł w tym okresie powództwa o eksmisję. **(protokół z rozprawy - k. 87)**

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

L. M. był najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na podstawie umowy najmu z dnia 19 sierpnia 1985 r. (umowa najmu – k. 4-5) - do około początku lat 2000-ych w przeważającej mierze mieszkał przy ul. (...) w W.. W lokalu tym zamieszkiwali także jego syn M. M. (1), żona M. – T. M., synowie M. i T.: P. M. (1) i P. M. (2). Na początku lat 2000-ych L. M. przeprowadził się do lokalu przy ul. (...) w W. o powierzchni użytkowej 52,3 m<sup>2</sup>, Obecnie tam pozwany L. M. zamieszkuje, a pozostali pozwani zamieszkują przy ul. (...) w W.. Pozwany L. M. pozostaje skonfliktowany z innymi pozwanymi. **(zeznania pozwanego M. M. (1) – k. 101-103, oświadczenie – k. 6)**

L. M. nabył wraz z żoną K. M. na podstawie aktu notarialnego z dnia 19 sierpnia 2005 r. na zasadach wspólności małżeńskiej majątkowej - odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w W.. **(akt notarialny – k. 60-66)**

Według danych z 2013 r. – K. M. była osobą nieżyjącą. **(wyszukiwarka systemu P. – k. 110 akt lokalowych)**

W dniu 21 lutego 2013 r. zostało sporządzone przez Gminę M. st. W. oświadczenie o wypowiedzeniu wobec L. M. umowy najmu z powodu posiadania przez niego tytułu prawnego do innego lokalu tj. na podstawie art. 11 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2006 r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) (pismo – k. 9) Wezwanie to zostało skierowane na adres spornego lokalu i wróciło do nadawcy jako niepodjęte w terminie. **(zpo – k. 10)**

Wypowiedzenie to zostało doręczone pozwanemu L. M. na adres ul. (...) w W. wraz z odpisem pozwu i załączników – w dniu 13 grudnia 2013 r.; odbiór wezwania został pokwitowany osobiście przez pozwanego L. M.. **(pismo przewodnie – k. 47, zpo – k. 73)**

P. M. (1) jest obecnie zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku, nie ma stałych dochodów i nie ma innego lokalu, w którym mógłby mieszkać w razie orzeczenia eksmisji. Nie jest obłożnie chory, nie ma orzeczonego stopnia niepełnosprawności ani prawa do renty lub emerytury. Żyje z prac dorywczych, na czarno, przez ostatnie pół roku zarobił ok. jeden tysiąc zł. W poprzednim półroczu zarobił ok. 250 – 300 zł. **(zeznania pozwanego - k. 88).**

P. M. (2) pracuje jako nauczyciel wychowania fizycznego w szkole podstawowej na 4/18 etatu i zarabia miesięcznie 560 zł netto (k. 88). Nie jest obłożnie chory i jego zdaniem nikt z rodziny nie jest obłożnie chory, nie ma orzeczonego stopnia niepełnosprawności ani prawa do renty lub emerytury. L. M. jest skonfliktowany z M. M. (1) i nie wpuszcza go do mieszkania przy ul. (...). W marcu 2014 r. rozpoznano u niego przewlekłe niedokrwienie kończyny prawej lewej i z tego powodu zastosowano pomost nadkolanowo – podkolanowy kombinowany. **(zeznania pozwanego - k. 88 karta informacyjna – k. 98).**

M. M. (1) zarabia 2.500,- zł brutto miesięcznie, zaś jego żona T. M. ma 3.070,- zł netto emerytury. Pozwany zeznał również, że jego zdaniem jest obłożnie chory, podobnie jak syn – P. M. (2). Nie mają jednak orzeczonego stopnia niepełnosprawności ani prawa do renty i obydwaj pracują. M. M. (1) wraz z żoną i synami (tj. P. M. (2) i P. M. (1)) prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Żona T. M. wyjechała do rodziny za granicą i powróci do Polski we wrześniu 2014 r. M. M. ma astmę oskrzelową i rozpoznanie torbieli w trzustce. **(zeznania pozwanego – k. 101- k. 103, oświadczenie – k. 46, dokumentacja lekarska – k. 99-100).**

M. M. (1) i T. M. otrzymali adresowane do nich pismo Gminy z dnia 14 kwietnia 2014 r., które stanowi odpowiedź na wspomniany wcześniej wniosek T. M. z dnia 25 marca 2013 r. (k. 31) o uregulowanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się przy ulicy (...) w W.. W przedmiotowym piśmie (k. 97) Urząd M. (...) Urząd D.Ś. – Wydział Zasobów Lokalowych dla D. poinformował, że Zarząd D.Ś.M. (...) uchwalił nr 11087/14 z dnia 5 marca 2014 r. odmówił zakwalifikowania M. M. (1) i T. M. do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się przy ulicy (...) w W. i umieszczenia na liście osób oczekujących na najem lokalu. W przedmiotowym piśmie wskazano, że zasady wynajmowania lokali komunalnych na terenie m. (...) reguluje uchwała nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta (...) z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta

stołecznego W.. Odmowa zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wynikała z niespełnienia przez M. M. (1) i T. M. warunków wynikających z § 31 ust. 1 tej uchwały – tj. w wyniku postępowania wyjaśniającego ustalono, że nie zamieszkiwali oni z najemcą (tj. L. M.) i nie prowadzili wraz z nim wspólnego gospodarstwa domowego przez okres co najmniej ostatnich 7 lat. W konsekwencji, Urząd M. (...) Urząd D.Ś. – Wydział Zasobów Lokalowych dla D. wezwał M. i T. M. do dobrowolnego opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się przy ulicy (...) w W.. (**pismo – karta 97-98**)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy i w aktach przedmiotowego lokalu, a wskazane wyżej dokumenty.

Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy i znajdującym się w aktach przedmiotowego lokalu dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Oceniając zeznania pozwanych Sąd doszedł do przekonania, iż należy przyznać im walor wiarygodności. Zeznania te były spójne i logiczne oraz prawdziwość ich korespondowała z dokumentami z akt niniejszej sprawy jak i z przedłożonymi przez stronę powodową aktami lokalowymi. Sąd nie zaobserwował także jakichkolwiek zachowań ze strony pozwanych, które mogłyby prowadzić do wzruszenia zaufania do prawdziwości ich stanowisk, zdaniem Sądu zeznawali oni w sposób spontaniczny i szczerzy, a nadto po przeanalizowaniu swojego stanowiska nie próbowali w sztuczny sposób przedłużyć postępowania.

#### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Bezsporne w niniejszej sprawie jest, że pozwanego L. M. oraz powoda wiązała umowa najmu lokalu mieszkalnego przy (...) 5, w którym zamieszkiwali pozostali pozwani. Niesporne jest również, że L. M. posiada tytuł prawny do udziału we współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., który to lokal spełnia warunki lokalu zamiennego względem lokalu nr (...) przy (...) 5 w W..

Zgodnie z brzmieniem art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Obowiązek ten obciąża również pozostałe osoby zamieszkujące z najemcą (art. 675 § 2 k.c.).

W ocenie Sądu stosunek najmu, jaki łączył powoda z pozwanymi uległ rozwiązaniu, wskutek skutecznego wypowiedzenia pozwanej umowy najmu.

Nie ulega wątpliwości, iż pozwany L. M. jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2006 r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), w dniu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu przysługiwał jemu bowiem tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W związku z powyższym przy ocenie skuteczności i ważności oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu złożonego pozwanej mieć należy na uwadze uregulowania znajdujące się w powołanej wyżej ustawie. Z uwagi na fakt, iż oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu złożone zostało w piśmie z dnia 21 lutego 2013 roku (zpo – k. 10, pismo – k. 9), jego skuteczność i ważność należy oceniać w świetle przepisów powołanej ustawy, obowiązujących w tym dniu.

Powód jako przyczynę wypowiedzenia umowy najmu wskazał posiadanie przez L. M. tytułu prawnego do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., który to lokal spełnia warunki lokalu zamiennego względem lokalu przy (...) 5. Sąd ocenił tę okoliczność jako bezsporną.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2006 r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W myśl art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001

r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2006 r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż powód skutecznie wypowiedział pozwanemu L. M. umowę najmu. Wypowiedzenie zaś spełniało wymagania określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, dokonane zostało na piśmie, zawierało wskazanie przyczyny wypowiedzenia.

Pozwany L. M. nadto nie kwestionował faktu ani zasadności wypowiedzenia umowy najmu. Wręcz przeciwnie – w piśmie z dnia 26 grudnia 2013 r. przyznał, że od wielu lat nie mieszka w spornym lokalu. (pismo – k. 56)

W zakresie skuteczności doręczenia wypowiedzenia stosunku najmu należy stwierdzić, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu L. M. zostało mu skutecznie doręczone wraz z doręczeniem odpisu pozwu (odbior potwierdzony osobiście przez tego pozwanego), co należy uznać za dopuszczalne wobec treści art. 61 § 1 zdanie 1 kc. (pismo przewodnie – k. 47, zpo – k. 73) Przepis ten stanowi: „art. 61 § 1 zdanie 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.” Nadto wcześniejsze doręczenie wypowiedzenia na adres spornego lokalu pomimo jego nieodebrania przez adresata (zpo – k. 10) również jest skuteczne z mocy art. 6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2006 r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.). Przepis ten stanowi: „W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.”

Nie ulega także wątpliwości, iż pozostali pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów. Przysługiwał im bowiem tytuł prawny do lokalu mieszkalnego. Mianowicie L. M. był najemcą lokalu, a osoby z nim zamieszkujące wywodziły od niego swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu, czyli korzystały z lokalu na mocy umowy użyczenia z pozwanym.

W tym kontekście należy zauważyć, że do żadnego z pozwanych zastosowania nie znajdzie art. 30 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2006 r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), powołany przez pozwanego M. M. (1) na rozprawie w dniu 6 czerwca 2014 r. Wszyscy bowiem pozwani korzystali z lokalu przy ul. (...) w W. na podstawie tytułu prawnego – L. M. na podstawie umowy najmu, zaś pozostali ze względu na umowę użyczenia zawartą z najemcą, co wynikało m. in. z faktu ich wspólnego zamieszkiwania. Wygaśnięcie zaś tytułu prawnego L. M. do spornego lokalu wskutek wypowiedzenia stosunku najmu spowodowało, że przestały obowiązywać także umowy użyczenia zawarte pomiędzy L. M. a innymi osobami.

W tym stanie rzeczy rozważania odnoszące się do zwrotu przedmiotu najmu są aktualne także w stosunku do pozwanych innych niż najemca, a zatem i oni obowiązani byli do opróżnienia i opuszczenia przedmiotowego lokalu, czego nie uczynili.

Mając powyższe na uwadze Sąd w oparciu o art. 675 k.c. orzekł jak w punkcie I wyroku.

Ze względu na fakt, że wszyscy pozwani byli lokatorami w świetle art. 2 ust. 1 pkt. 1, to stosownie do przepisów art. 14 powołanej ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w

ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 powołanej ustawy 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 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
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego, a w szczególności zeznań pozwanych wynika, że jedynie P. M. (1) należy do kategorii osób wymienionych powyżej, a konkretnie w art. 14 ust. 4 pkt 5 powołanej ustawy, gdyż jest zarejestrowanym bezrobotnym.

W tym kontekście należy zauważyć, że pozwani nie spełniają przesłanek wskazanych w uchwale Nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta (...) z dnia 9 lipca 2009 roku (zmienionej uchwałą nr XVII/353/2011 z dnia 16 czerwca 2011 r.) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...), zgodnie z którą umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i znajduje się w niedostatku. Niedostatek - należy rozumieć jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu, nie przekraczający 130% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązujący w dniu złożenia wniosku (§ 1 pkt 27 powołanej uchwały).

Obecnie kwota najniższej emerytury wynosi 844,45 zł. Jak wynika z zeznań pozwanych pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym (tj. z wyłączeniem L. M.) ich miesięczny dochód za ostatnie 6 miesięcy poprzedzające wydanie wyroku wynosił ok.:

- 3,070 zł netto miesięcznie z tytułu emerytury x 6 miesięcy = 18,420 zł w odniesieniu do T. M.
- 1,808 zł netto miesięcznie z tytułu pensji x 6 miesięcy = 10,848 zł w odniesieniu do M. M. (1)
- 560 zł netto miesięcznie z tytułu pensji x 6 miesięcy = 3,360 zł w odniesieniu do P. M. (2)
- 1000 zł netto z tytułu prac dorywczych w odniesieniu do P. M. (1).

co daje razem o daj razem 33,628 zł /6 miesięcy/ 4 członków gospodarstwa domowego = ok. 1,401 zł średniego miesięcznego dochodu na członka gospodarstwa domowego za ostatnie 6 miesięcy. Nie ulega zatem wątpliwości, iż pozwani nie pozostają w niedostatku w rozumieniu powołanej uchwały Rady Miasta (...).

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że pozwany, z wyjątkiem P. M. (1) (ze względu na fakt, że jest bezrobotny), nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Poza tym pozwani M. M. (1), P. M. (2) i T. M. nie należą do żadnej kategorii osób wskazanych w art. 14 ust. 4 ww. ustawy. W szczególności P. M. (2) ani też M. M. (1) nie są osobami

obłożnie chorymi w rozumieniu art. 14 ust. 4 pkt. 3 ustawy, w szczególności dlatego, iż ich choroby nie eliminują ich od możliwości zarobkowania. M. M. (1) i P. M. (2) pracują. (punkt II wyroku).

Jednakże jak wynika z zeznań P. M. (1) – posiadał on status bezrobotnego bez prawa do zasiłku, co na podstawie art. 14 ust. 4 pkt. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2006 r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) – powoduje konieczność orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, gdy pozwany o statusie bezrobotnego nie posiada innego lokalu niż dotychczas używany, gdzie mógłby zamieszkać w razie ewentualnego orzeczenia eksmisji. Z zeznań pozwanego P. M. (1) wynika, że nie posiada on takowego lokalu. Z tych względów Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku.

Zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2006 r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.), 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 związku z powyższym, Sąd wstrzymał wykonanie wobec P. M. (1) opróżnienia przedmiotowego lokalu do czasu przedstawienia mu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt IV wyroku)

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 98 § 1 k.p.c., który ustanawia ogólną zasadę, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony – koszty procesu.

W niniejszej sprawie Sąd w całości uwzględnił powództwo wytoczone przez Miasto (...). Dlatego też to pozwani są tą stroną procesu, która przegrała przedmiotową sprawę, w związku z tym obowiązani są solidarnie zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu. Warunkiem zasądzenia od strony przegrywającej na rzecz przeciwnika kosztów procesu jest zgłoszenie żądania, który w niniejszej sprawie został spełniony, albowiem pełnomocnik powoda w pozwie wniósł o zasądzenie kosztów procesu. W skład kosztów należnych stronie powodowej wchodzi: wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 120 złotych (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu) oraz opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 złotych (art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach w sprawach cywilnych) - punkt V wyroku.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu P. M. (2) oraz pozwanemu M. M. (1), działającemu w imieniu własnym oraz żony T. M.. (pełnomocnictwo – k. 43)