

Sygn. akt III C 364/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny w stosunku do pozwanego J. C. (1)

Dnia 5 października 2021 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Justyna Pikulik
Protokolant:	sekretarz sądowy Justyna Zarzecka

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2021r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko K. C., J. C. (1) i M. C.

o opróżnienie i wydanie lokalu socjalnego

I. nakazuje pozwanym K. C., J. C. (1) i M. C., aby opróżnili lokal socjalny oznaczony nr 17, położony w S. przy ul. (...) i wydali go powódce Gminie M. S. w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustala, że pozwanym K. C., J. C. (1) i M. C. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie pkt I wyroku w stosunku do pozwanych K. C., J. C. (1) i M. C. do czasu złożenia tym pozwanym przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. odstępuje od obciążania pozwanych K. C., J. C. (1) i M. C. kosztami procesu.

Sygn. akt III C 364/21

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 marca 2021 r. powódka Gmina M. S. – Zarząd (...) z siedzibą w S., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wystąpiła o nakazanie pozwanym K. C., J. C. (1) oraz M. C. opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S. i wydania go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Powódka wniosła także o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), a z pozwanymi w dniu 19 grudnia 2016 r. zawarła na czas oznaczony 12 miesięcy umowę najmu, zaś po upływie czasu między stronami nie doszło do zawarcia dalszych umów i od 20 grudnia 2018 r. pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Powódka wskazała nadto, że brak zawarcia kolejnych umów spowodowany był brakiem regulowania opłat

oraz niewłaściwym zachowaniem pozwanych w lokalu, które stwarzało zagrożenie dla życia i zdrowia pozostałych sąsiadów, wynikiem czego było spowodowanie pożaru w zajmowanym lokalu. Powódka podniosła również, że w dniu 9 marca 2021 r. wezwała pozwanych do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu, jednak pomimo wezwania pozwani w dalszym ciągu zajmują lokal.

W piśmie wniesionym do tegoż Sądu w dniu 7 września 2021 r. pozwana K. C. wskazała, że mieszka w S. przy ulicy (...) wraz z pozwanym J. C. (1), który jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym oraz pozwanym M. C., który jest osobą bezrobotną, zaś pozwana jest emerytką. W piśmie pozwana zadeklarowała, że przedmiotowy lokal zostanie doprowadzony do stanu używalności.

Na rozprawie z dnia 9 września 2021 r. powódka podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, zaś pozwana K. C. oraz pozwany M. C. wniesli o oddalenie powództwa oraz oświadczyli, że nie chcą opuszczać mieszkania, ponieważ nie mają gdzie zamieszkać.

Zarządzeniem z dnia 15 kwietnia 2021 r. doręczono pozwanemu J. C. (1) osobiście odpis pozwu wraz z pouczeniami i zobowiązaniami.

Zarządzeniem z dnia 15 lipca 2021 r. doręczono pozwanemu J. C. (1) osobiście wezwanie na termin rozprawy. Pozwany nie stawił się na rozprawie w dniu 9 września 2021 r.

Zarządzeniem z dnia 9 września 2021 r. doręczono pozwanemu J. C. (1) osobiście odpis wniosku powódki z dnia 2 września 2021 r. wraz z ponownym wezwaniem na termin rozprawy pod rygorem pominięcia dowodu z jego przesłuchania.

Pomimo skutecznego doręczenia ponownego wezwania, pozwany J. C. (1) nie stawił się na rozprawę, nie złożył odpowiedzi na pozew oraz nie wniósł o rozpoznanie sprawy pod jego nieobecność.

W dalszym toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 grudnia 2016 r. w S. powódka Gmina M. S. jako wynajmująca zawarła z pozwanymi K. C., J. C. (1) oraz M. C. jako najemcami umowę najmu lokalu socjalnego nr (...), położonego w S. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. 12 miesięcy od dnia jej zawarcia, tj. od dnia 19 grudnia 2016 r. do dnia 19 grudnia 2017 r. Wyżej wymieniona umowa najmu została zawarta w związku z realizacją wyroku Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 4 marca 2011 r. o sygn. akt I C 1929/10.

Zgodnie z § 4 umowy najemcy byli obowiązani uiszczać czynsz najmu w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca kalendarzowego w wysokości 50,70 zł.

Zgodnie z § 8 ust. 1 i 2 umowy najemcy byli obowiązani utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego, a ponadto używać lokal w sposób nie zagrażający życiu i zdrowiu najemcy oraz osób trzecich, a także dbać i chronić lokal przed uszkodzeniami i dewastacją części budynku służących do wspólnego korzystania oraz otoczenia budynku.

Po upływie terminu, na który umowa najmu był zawarta, najemcy zobowiązani byli wydać lokal. Umowa najmu nie została przez strony przedłużona.

Powyższy lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i wc i jest ogrzewany piecem.

Niesporne, a nadto:

-umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 19 grudnia 2016 r. k. 8-10;

- protokół stanu technicznego lokalu z dnia 24 października 2016 r. k. 11-12;
- kryteria punktowego różnicowania stawek czynszu regulowanego z dnia 23 października 2016 r. k. 13;
- protokół pomiaru powierzchni lokalu z dnia 24 października 2016 r. k. 14;
- informacja o wysokości opłat z dnia 26 października 2016 r. k. 14v-15.

W lokalu przy ul. (...) w S. zamieszkują pozwani K. C., J. C. (1) oraz M. C..

Niesporne, a nadto:

- wydruk z systemu ewidencji ludności SelwinWEB – k. 17v-18v
- przesłuchanie pozwanej K. C. – k. 65;
- przesłuchanie pozwanego M. C. – k. 65-66.

W lokalu przy ul. (...) w S. miał miejsce pożar, do którego doszło w wyniku nieoczyszczenia przewodu kominowego i zapalenia się śmieci. Pożar został ugaszony. W mieszkaniu zajmowanym przez pozwanych mieszkają trzy psy i są składowane różne przedmioty, jednakże pozwani zadeklarowali wolę ich uprzątnięcia.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanej K. C. k. 65;
- przesłuchanie pozwanego M. C. k. 65-66.

Pismem z dnia 24 lutego 2021 r. Zarząd (...) z wezwał pozwanych do natychmiastowego uprzątnięcia lokalu i jego odświeżenia w związku ze zgłoszonym przez zarządcę nieruchomości przy ulicy (...) w S. pożarze zakończonym interwencją Straży Pożarnej, który powstał przez nieoczyszczenie przewodu kominowego i zapaleniem się sadzy.

W piśmie z dnia 20 sierpnia 2021 r. Zarządca nieruchomości- Wspólnoty Mieszkaniowej M. 3 w S. poinformował Zarząd (...) w S., że w lokalu zajmowanym przez pozwanych panuje fetor, palą oni w piecach znalezionymi rzeczami, a w lokalu mieszkają zaniedbane psy. W ww. piśmie wskazano, że pozwani terroryzują mieszkańców budynku i zagrażają ich życiu i zdrowiu, gdyż mogą spalić cały budynek.

Dowód:

- pismo z dnia 24 lutego 2021 r. k. 5;
- dokumentacja fotograficzna k. 5v-7v;
- pismo z dnia 20 sierpnia 2021 r. k. 55

Pismem z dnia 9 marca 2021 r. powódka Gmina M. S. wezwała pozwanych do opróżnienia lokalu położonego w S. przy ul. (...) i wydania go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy do dnia 16 marca 2021 r.

Dowód

- pismo z dni 9 marca 2021 r. k. 19;
- potwierdzenie nadania k. 20.

Pozwani K. C., M. C. i J. C. (1) aktualnie nie dysponują tytułem prawnym do lokalu przy ul. (...) w S., w którym obecnie zamieszkują, albowiem po zakończeniu okresu, na jaki umowa najmu lokalu socjalnego została zawarta, tj. 19 grudnia 2017 r., nie zawarli z powódką nowej umowy najmu.

Pozwana K. C. jest emerytką, utrzymuje się z emerytury w wysokości 2.077,23 zł brutto, która ulega potrąceniu: w wysokości 148 zł z tytułu podatku; 185,95 zł z tytułu składki na ubezpieczenie zdrowotne oraz kwoty 519,30 zł tytułem innych zadłużeń, a zatem netto pozwana otrzymuje kwotę 1.222,98 zł. Pozwany J. C. (1) posiada status osoby niepełnosprawnej w stopniu umiarkowanym i otrzymuje emeryturę w wysokości 1.200 zł.

Pozwany M. C. jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku. Obecnie nie pracuje. Choruje na astmę oskrzelową.

Pozwani nie korzystają z pomocy opieki społecznej i nie mają żadnego innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać. Nie stać ich także na wynajęcie mieszkania.

Dowód:

- zaświadczenie Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 17 sierpnia 2021 r. k. 59;
- legitymacja osoby niepełnosprawnej o nr (...) k. 60, 62;
- przesłuchanie pozwanej K. C. k. 65;
- przesłuchanie pozwanego M. C. k. 65-66.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne w części co do opróżnienia i wydania lokalu, natomiast Sąd nie uwzględnił żądania pozwu w części dotyczącej orzeczenia, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W przedmiotowej sprawie powódka Gmina M. S. domagała się od pozwanych K. C., J. C. (1) oraz M. C. opróżnienia lokalu socjalnego nr (...), położonego w S. przy ul (...) i wydania go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz ustalenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Określone przez stronę powodową żądanie pozwu znajduje oparcie w uregulowaniach art. 222 § 1 k.c. Przewidziane w powołanym przepisie roszczenie windykacyjne jest roszczeniem właściciela o wydanie rzeczy, która znajduje się we władaniu innej osoby. Przepis ten stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługują skuteczne względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Uprawnienia takie mogą mieć swoje źródło w umowie najmu lub innym stosunku prawnym uprawniającym do zajmowania lokalu.

W niniejszej sprawie pozostawało poza sporem, iż Gmina M. S. jest właścicielem lokalu położonego w S. przy ul. (...) w S., którego najemcami byli pozwani. Okoliczności powyższe znajdują nadto potwierdzenie w złożonej do akt umowie najmu z 19 grudnia 2016 r.

W tej sytuacji stwierdzić należało, że powódce przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem windykacyjnym.

Zgodnie z treścią art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. W myśl zaś § 2 przywołanego artykułu jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie. Zgodnie natomiast z art. 680 k.c., do najmu lokalu stosuje się ten przepis odpowiednio.

Koniecznym warunkiem dla skutecznego wysuwania tego rodzaju żądania przez wynajmującego jest uprzednie ustanie stosunku najmu dającego prawo do władania lokalem pozwanym.

Niewątpliwie stosunek prawny między powódką a pozwanymi J. C. (1), M. C. oraz K. C. ustał, jako że upłynął czas, na który została zawarta umowa najmu. Umowa została bowiem zawarta w dniu 19 grudnia 2016 r., a po upływie 12 miesięcy tj. z dniem 20 grudnia 2017 r. umowa wygasła, ponieważ nie została przedłużona.

Powódka może się zatem skutecznie domagać się od pozwanych opróżnienia lokalu socjalnego nr (...), położonego w S. przy ul. (...) i wydania go powódce Gminie M. S. w stanie wolnym od osób i rzeczy.

W toku niniejszego procesu nie było kwestionowane zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu przez pozwanych. Nadto pozwana K. C. wskazała wprost w czasie przesłuchania, że zamieszkuje wraz z pozwanymi J. C. (1) oraz M. C. w lokalu przy ul. (...) bez tytułu prawnego do tego lokalu, a pozwany M. C. podczas jego przesłuchania powyższą okoliczność również potwierdził. Stosunek najmu pozwanych ustał na skutek upływu czasu, na jaki umowa najmu została zawarta, a pozwani nie zawarli z powódką kolejnej umowy najmu, uprawniającej ich do dalszego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Z uwagi zatem na brak skutecznego względem powódki (właściciela) uprawnienia do władania przedmiotowym lokalem położonym w S. przy ul. (...), powództwo o wydanie zasługiwało na uwzględnienie.

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił kierowane wobec pozwanych powództwo o wydanie, nakazując pozwanym K. C., J. C. (1) i M. C., aby opróżnili lokal socjalny oznaczony nr 17, położony w S. przy ul. (...) i wydali go powódce Gminie M. S. w stanie wolnym od osób i rzeczy, o czym orzeczono jak w pkt 1 wyroku.

Natomiast, Sąd nie uwzględnił żądania pozwu w części dotyczącej orzeczenia, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust 1- 6 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2020 poz. 611 j.t.), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im najem socjalny co najmniej jednego lokalu.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, 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. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
- 3) obłożnie chorego,
- 4) emeryta lub rencisty spełniającego 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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Sąd może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13. Orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Z kolei art. 13 ust. 1 powołanej wyżej ustawy stanowi, że jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

W myśl zaś art. 17 ust. 1-2 ww. ustawy, przepisów art. 14 i art. 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Sąd może orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby, która dokonała zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Nakazując opróżnienie lokalu z powodów, o których mowa w ust. 1, sąd w wyroku wskazuje te powody.

W przedmiotowej sprawie Sąd z urzędu zbadął, czy zachodzą przesłanki do otrzymania przez pozwanych lokalu socjalnego i uznał, że takowe istnieją.

Natomiast, zdaniem Sądu brak było podstaw do uznania, że pozwani, w rozumieniu wyżej przytoczonego art. 17 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwie się zachowują, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

Jeśli chodzi o sytuację osobistą i majątkową pozwanych, to Sąd na podstawie zgromadzonych w aktach sprawy dowodów z dokumentów oraz przesłuchania pozwanych K. C. i M. C. ustalił, że pozwana K. C. jest emerytką, utrzymuje się z emerytury w wysokości 2.077,23 zł brutto, która ulega potrąceniu: w wysokości 148 zł z tytułu podatku; 185,95 zł z tytułu składki na ubezpieczenie zdrowotne oraz kwoty 519,30 zł tytułem innych zadłużeń, a zatem netto pozwana otrzymuje kwotę 1.222,98 zł. Pozwany J. C. (1) posiada status osoby niepełnosprawnej w stopniu umiarkowanym i otrzymuje emeryturę w wysokości 1.200 zł. Z kolei pozwany M. C. jest osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku. Obecnie nie pracuje. Choruje na astmę oskrzelową.

Pozwani nie korzystają z pomocy opieki społecznej i nie mają żadnego innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać. Nie stać ich także na wynajęcie mieszkania.

Z powyższego wynikało, że wszystkim pozwany przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego- pozwani K. C. i J. C. (1) są emerytami, J. C. (1) ma dodatkowo orzeczoną stopień niepełnosprawności, a pozwany M. C. jest osobą bezrobotną. Pozwani K. C. i J. C. (1) utrzymują się z niewysokich i częściowo zajętych przez komornika świadczeń emerytalnych, a pozwany M. C. nie ma żadnego źródła dochodów, zatem z całą pewnością pozwanych nie stać na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Nie dysponują oni także żadnym innym lokalem mieszkalnym, w którym mogliby zamieszkać.

Mając powyższe na względzie, Sąd uznał, że w pozwani spełniają przesłanki z art. 14 ust 1-6 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2020 poz. 611 j.t.), i w punkcie II wyroku orzekł o uprawnieniu do zawarcia przez wszystkich pozwanych umowy najmu socjalnego lokalu (pkt II wyroku).

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, stąd w pkt III wyroku Sąd wstrzymał wykonanie pkt I wyroku w stosunku do pozwanych K. C., J. C. (1) i M. C. do czasu złożenia tym pozwany przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Tak jak już wyżej wspomniano, Sąd w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie znalazł podstaw do uznania, że pozwani, w rozumieniu wyżej przytoczonego art. 17 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwie się zachowują, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, co uzasadniałoby brak zastosowania w stosunku do nich przepisów art. 14 i art. 16 ww. ustawy i nieorzekanie o lokalu socjalnym.

Art. 17 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, wyłącza możliwość przyznania uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego oraz ochronę wskazaną w art. 16 (nierealizowanie wyroków eksmisyjnych) w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie, jeżeli osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie) ww. ustawy osobom, w stosunku do których orzeczono eksmisję z powodu: stosowania przemocy w rodzinie; wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu; niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku; zajęcia lokalu bez tytułu prawnego. Ww. przepis wyraźnie zatem wymienia przypadki, w których art. 14 ww. ustawy nie może znaleźć zastosowania, przy czym w sposób jasny z tego przepisu wynika, iż aby wyłączenie stosowania art. 14 ww. ustawy mogło nastąpić, wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu, jak również niewłaściwe zachowania czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku muszą mieć charakter rażący i uporczywy. W wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z 22.05.2014 r., III Ca 1423/13 241, wskazano, że „nie wystarczy (...) samo niewłaściwe tylko zachowanie lokatora, lecz zachowanie to musi być kwalifikowane przez dodatkowe okoliczności”.

W ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie powódka nie zdołała wykazać, iżby zachowanie pozwanych, zamieszkujących w lokalu stanowiącym własność powódki, istotnie wypełniało znamiona wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czy też było niewłaściwym zachowaniem czyniącym uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

Powódka nie naprowadziła dowodu z zeznań świadków, którzy by tą okoliczność potwierdzili. Pozwani w swoich zeznaniach złożonych na rozprawie w dniu 9 września 2021 r. istotnie przyznali, że w lokalu przy ul. (...) w S. miał miejsce pożar, do którego doszło w wyniku nieocyszczenia przewodu kominowego i zapalenia się śmieci, jednakże pożar został ugaszony. Pozwani podczas przesłuchania zeznali też, że w mieszkaniu przez nich zajmowanym mieszkają trzy psy i są składowane różne przedmioty, jednakże pozwani zadeklarowali wolę ich uprzątnięcia. Z przedłożonej przez powódkę dokumentacji fotograficznej rzeczywiście wynika, że istotnie w przedmiotowym lokalu panuje nieporządek, wymagający uprzątnięcia, zaś z pisma z dnia 24 lutego 2021 r. Zarządu (...), że pozwanych wezwano do natychmiastowego uprzątnięcia lokalu i jego odświeżenia w związku ze zgłoszonym przez zarządcę nieruchomości przy ulicy (...) w S. pożarze zakończonym interwencją Straży Pożarnej, który powstał przez nieocyszczenie przewodu kominowego i zapaleniem się sadzy. Również w piśmie z dnia 20 sierpnia 2021 r. Zarządca nieruchomości- Wspólnoty Mieszkaniowej M. 3 w S. poinformował Zarząd (...) w S., że w lokalu zajmowanym przez pozwanych panuje fetor, palą oni w piecach znalezionymi rzeczami, a w lokalu mieszkają zaniedbane psy.

W ocenie Sądu, powyższe nie przesądza jeszcze o konieczności podjęcia tak radykalnych działań, jak eksmisja pozwanych bez uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwani- jak wyżej wskazano, znajdują się w trudnej sytuacji osobistej i majątkowej i zdaniem Sądu ich eksmisja „na bruk” tylko z tej przyczyny, że zajmowany przez nich lokal wymaga uprzątnięcia, gdyż są w nim składowane różne przedmioty, byłaby sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy nie wynika, iżby pozwani byli osobami nadużywającymi alkoholu, agresywnymi, stanowiącymi zagrożenie dla innych współmieszkańców budynku. Z materiału dowodowego nie wynika ponadto, by sąsiedzi skarżyli się na pozwanych czy obawiali się ich. Podkreślenia wymaga, że zdarzenie związane z wybuchem pożaru miało charakter jednostkowy i incydentalny, pożar został

ugaszony i nie stanowił zagrożenia dla zdrowia i życia mieszkańców budynku. Innych sytuacji z udziałem pozwanych mogących wskazywać na wykroczenie przez nich w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czy niewłaściwe zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku nie odnotowano, a przynajmniej powódka ich w tym procesie nie wykazała i nie udowodniła, zatem trudno w realiach niniejszej sprawy mówić o „uporczywości” czy „uciążliwości” pozwanych jako sąsiadów. Sama dokumentacja fotograficzna wskazująca na nieporządek w mieszkaniu i dwa pisma na ten nieporządek wskazujące nie mogą w ocenie Sądu przesądzać o eksmisji pozwanych na bruk- jest to z całą pewnością dowód na nie pozwalający. Poza tym, pozwani zadeklarowali, że uprzątną mieszkanie z niepotrzebnych rzeczy i trzeba dać im szansę to uczynić.

Sąd musiał zważyć na to, że pozwani K. C. i J. C. (1) są już osobami w podeszłym wieku, J. C. (2) jest dodatkowo osobą niepełnosprawną, zatem eksmisja tych osób bez przyznania im lokalu socjalnego byłaby nieuprawniona i sprzeczna z poczuciem sprawiedliwości.

Z kolei pozwany M. C. jest osobą chorującą na astmę, bezrobotną, bez dochodów, zatem i w tym przypadku trudno uznać, że z powodu nieporządku w mieszkaniu i incydentalnego zdarzenia z pożarem powinien być eksmitowany z mieszkania na bruk.

Z powyższych względów, z uwagi na niewykazanie przez powódkę zaistnienia przesłanek z art. 17 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd, przeciwnie do wniosku pozwu w tym zakresie, ustalił uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego dla wszystkich pozwanych.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

W niniejszym przypadku stroną wygrywającą sprawę w całości jest powódka - Gmina M. S., a stroną przegrywającą sprawę są pozwani K. C., J. C. (1) oraz M. C..

Zgodnie zaś z treścią art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zgodnie zaś treścią 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. Przepis art. 102 k.p.c. urzeczywistnia zasadę słuszności i stanowi wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu, przewidzianej w przepisie art. 98 k.p.c. pozostawiając sądowi pewną swobodę w przyznawaniu zwrotu kosztów procesu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1976 r., sygn. IV PZ 61/76). Art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje jednak pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, dlatego też ich kwalifikacja należy do sądu, po rozważeniu całokształtu okoliczności konkretnej sprawy. Do kręgu okoliczności branych przez sąd po uwagę należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.

Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie zachodziły szczególne okoliczności uzasadniające nie obciążanie pozwanych kosztami postępowania. Sąd zważył, iż trudna sytuacja pozwanych, zarówno materialna jak i osobista, w szczególności niskie dochody uzyskiwane z emerytury pozwanej K. C., stan niepełnosprawności pozwanego J. C. (1) oraz posiadanie statusu osoby bezrobotnej przez pozwanego M. C., nie pozwolą na pokrycie kosztów niniejszego procesu. Nawet w sytuacji ich zasądzenia, ich egzekucja okazałaby się prawdopodobnie bezskuteczna. Powyższe, w ocenie Sądu uzasadniało zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. i odstąpienie od obciążania pozwanych kosztami procesu, o czym orzeczono w punkcie IV wyroku.

Na koniec wskazać trzeba, że rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie jest wyrokiem częściowo zaocznym w stosunku do pozwanego J. C. (1), gdyż pozwany, pomimo prawidłowego doręczenia mu pozwu oraz wezwania na rozprawę, nie stawił się na nią, nie wniósł o rozpoznanie sprawy pod jego nieobecność, nie złożył odpowiedzi na pozew ani też nie wdał się w spór co do istoty sprawy, co było przesłanką do wydania wyroku zaocznego w stosunku do niego.