

Sygn. akt III C 75/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2024 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Justyna Pikulik
Protokolant:	Karolina Pabian

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2024 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko J. S., małoletniemu K. L., małoletniej M. L., małoletniej O. S. i małoletniemu P. S.

o opróżnienie i wydanie lokalu socjalnego

I. nakazuje pozwanym J. S., małoletniej M. L., małoletniej O. S. i małoletniemu P. S., aby opróżnili lokal socjalny oznaczony nr 24, położony w S. przy ul. (...) i wydali go powódce Gminie M. S. w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. umarza postępowanie wobec małoletniego pozwanego K. L.;

III. ustala, że pozwanym J. S., małoletniej M. L., małoletniej O. S. i małoletniemu P. S. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie pkt I wyroku w stosunku do pozwanych J. S., małoletniej M. L., małoletniej O. S. i małoletniego P. S. do czasu złożenia tym pozwanym przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. odstępuje od obciążania pozwanych J. S., małoletniej M. L., małoletniej O. S. i małoletniego P. S. kosztami procesu.

Sygn. akt III C 75/23

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. wystąpiła z pozwem o nakazanie pozwanym J. S. oraz małoletnim: K. L., M. L., O. S. oraz P. S. opróżnienia i wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka jest właścicielką lokalu socjalnego położonego w S. przy ul. (...). W dniu 27 października 2020 roku powódka zawarła z J. S. umowę najmu przedmiotowego lokalu na okres 24 miesiące od dnia 1 marca 2020 roku. Po upływie rzeczonoego okresu umowa nie była przedłużona. W celu pozasądowego rozwiązania sporu powódka w dniu 17 stycznia 2023 roku wezwała pozwanych do opróżnienia i wydania lokalu. Pomimo wezwania pozwani do dzisiaj zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Pozwana J. S., działając również w imieniu małoletnich pozwanych, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika w odpowiedzi na pozew z dnia 28 lutego 2023 roku wskazała, że wnosi o oddalenie powództwa w całości, a w przypadku uznania powództwa i nakazania opróżnienia lokalu wniosła o ustalenie uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu pozwu pozwana wskazała, że sprawuje opiekę nad czworgiem małoletnich dzieci, dodając, że O. S. i K. L. są niepełnosprawni, przy czym K. L. intelektualnie w stopniu znacznym. W dalszej kolejności pozwana podkreśliła, że małoletnie dzieci są autystyczne. K. L. posiada dolegliwości neurologiczne, ruchowe, problemy z mową, utrzymaniem równowagi, wymaga znoszenia po schodach. J. S. z racji sprawowanej opieki nad K. L. otrzymuje zasiłek opiekuńczy w wysokości około 2 tysięcy złotych, a także świadczenie 500+ na dzieci. Są to główne źródła utrzymania pięcioosobowej rodziny z chorymi dziećmi. U pozwanej J. S., oprócz problemów na tle wydolnościowym, ogólnego osłabienia, pojawiły się problemy neurologiczne. Silne migreny spowodowały zaburzenie funkcjonowania rodziny, w tym problemy z regulowaniem zobowiązań. Pozwana wskazała również na wzrost cen żywności, prądu i gazu. J. S. podkreśliła, że podejmuje działania w celu spłaty powstałych zaległości pozwanych. Pozwana zaznaczyła, że po zakończeniu poprzedniej umowy najmu lokalu socjalnego czyniła starania o zawarcie kolejnej umowy najmu, jednak Zarząd (...) w S. poinformował ją, że nie otrzyma nowej umowy, dopóki nie spłaci zaległości. Zdaniem pozwanej kwota zaległości nie jest tak wysoka i przy odrobinie dobrej woli powodowej Gminy jest możliwość wypracowania możliwych do wykonania warunków ugodowej spłaty. Pozwani wskazali również, że nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu oraz, że nie posiadają środków finansowych na wynajęcie mieszkania na tzw. „wolnym rynku”. Pozwana podniosła zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego w związku z wytoczeniem powództwa o eksmisję.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 27 października 2020 roku pomiędzy Gminą M. S. – Zarządem (...) w S. (wynajmującym), a J. S. (najemcą) została zawarta umowa najmu lokalu położonego w S. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas oznaczony i obowiązywała 24 miesiące od dnia 1 marca 2020 roku do dnia 1 marca 2022 roku.

Wynajmujący zobowiązał się oddać najemcy do używania rzeczony lokal z przeznaczeniem do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy oraz następujących osób uprawnionych do korzystania z lokalu: K. L., M. L., P. S. oraz O. S..

Najemca zobowiązał się uiszczać wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości 59,91 złotych. Oprócz czynszu najemca zobowiązany był uiszczać wynajmującemu opłaty niezależne od właściciela, związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu.

Niesporne, a nadto:

-umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 27 października 2020 roku, k. 14-16.

Umowa najmu z dnia 27 października 2020 roku nie została przez strony przedłużona. Pozwana J. S. czyniła starania o zawarcie nowej umowy najmu, jednak ze względu na zadłużenie lokalu Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. nie wyraziła na powyższe zgody.

W lokalu położonym w S. przy ulicy (...) mieszka obecnie pozwana J. S. oraz jej małoletnie dzieci: pozwani O. S., P. S. i M. L..

Dowód:

-dane wydruk z ewidencji PESEL k.6-13;

-zeznania świadka D. R., k. 57-58.

-przesłuchanie na piśmie pozwanej J. S., k. 91-94;

Pismem z dnia 17 stycznia 2023 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. wezwała pozwaną J. S. oraz małoletnich: K. L., M. L., O. S. i P. S. do opróżnienia z osób i rzeczy oraz wydania lokalu położonego przy ulicy (...) w S. w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24 stycznia 2023 roku.

Pismo zostało nadane tego samego dnia.

Dowód:

- wezwanie z dnia 17 stycznia 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 17.

Od marca 2020 roku opłaty za lokal mieszkalny położony S. przy ulicy (...) wynosiły 249,31 złotych.

Od lutego 2022 roku opłaty za lokal mieszkalny położony S. przy ulicy (...) wynosiły 275,87 złotych.

Zadłużenie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) na dzień 13 stycznia 2023 roku, za okres od listopada 2021 roku do marca 2022 roku, wyniosło kwotę 1.361,34 złotych, z czego kwota 131,42 złotych stanowiła odsetki

Dowód:

- informacja (...) z 27 marca 2020 roku, k. 19,

- informacja (...) z 9 grudnia 2022 roku, k. 20 verte,

- kartoteka konta za okres od 1 listopada 2021 roku do 13 stycznia 2023 roku, k. 21;

- kalkulator odsetek, k. 22.

Pismem z dnia 9 grudnia 2022 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. wezwała J. S. do zapłaty kwoty 1.229,92 złotych tytułem należności za czynsz najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, a także upomnień, w terminie 14 dni.

Dowód:

-wezwanie do zapłaty z dnia 9 grudnia 2022 roku, k. 20

Małoletnia pozwana O. S. posiada orzeczenie o niepełnosprawności. Ze względu na niepełnosprawność ruchową, intelektualną w stopniu umiarkowanym oraz autyzm wobec O. S. orzeczono o potrzebie kształcenia specjalnego.

W dniu 3 września 2023 r. zmarł małoletni pozwany K. L..

Po śmierci K. L. pozwanej J. S. przyznano świadczenie pielęgnacyjne na O. S. w wysokości 2.500 złotych miesięcznie. J. S. otrzymuje również świadczenie 500+ oraz rodzinne w wysokości 400 złotych miesięcznie, a także otrzymuje nieregularną pomoc w wysokości 100-300 zł.

Pozwana J. S.:

- nie jest ubezwłasnowolniona,

- korzysta z doraźnie pomocy Fundacji (...), która pomaga jej m.in. w spłacie zaległości za gaz,

- sprawuje opiekę nad małoletnimi dziećmi,
- nie posiada jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,
- nie otrzymuje świadczenia alimentacyjnego,
- nie posiada środków finansowych na wynajęcie mieszkania na tzw. wolnym rynku.

Z uwagi na sprawowaną opiekę nad niepełnosprawną córką oraz z uwagi na otrzymywane świadczenie rodzinne J. S. nie może podjąć zatrudnienia.

Dowód:

- orzeczenie nr (...) o potrzebie kształcenia specjalnego, k. 46,
- orzeczenie o niepełnosprawności z dnia 28 czerwca 2023 roku, k. 85,
- zaświadczenie z systemu (...) -SAD, k. 102.
- zeznania świadka D. R., k. 57-58,
- przesłuchanie na piśmie J. S., k. 91-94.

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku (...) Centrum (...) wypłaciło J. S. łącznie kwotę 9.923,52 złotych tytułem m.in. tytułem zasiłku rodzinnego.

Dowód:

- karta zasiłkowa, k. 56.

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) został po śmierci K. L. wyremontowany dla pozwanych przez Fundację (...). Rodzina pozwanych otrzymała nowe meble, sprzęty kuchenne, została wykonana nowa instalacja elektryczna, wymieniono podłogi, otynkowano i pomalowano ściany, co znacząco poprawiło warunki życia rodziny pozwanych.

Dowód:

- przesłuchanie na piśmie J. S., k. 91-94

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo o opróżnienie i wydanie lokalu okazało się zasadne.

W przedmiotowej sprawie powódka Gmina M. S. domagała się nakazania pozwanym J. S. oraz małoletnim: K. L., M. L., O. S. i P. S. opróżnienia i wydania powódce lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Określone przez stronę powodową w punkcie 1 petitum pozwu żądanie i przytoczone na jego uzasadnienie okoliczności faktyczne wskazują, że 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, że 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. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest stwierdzenie istnienia przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez pozwanych, a także braku przesłanki

negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanych skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Na gruncie powołanego wyżej art. 222 § 1 k.c., dla uznania skuteczności roszczenia wydobywczego powódki koniecznym było ustalenie w pierwszej kolejności, że przysługuje jej prawo własności lokalu, po drugie stwierdzenie, że lokal ten pozostaje w faktycznym władaniu pozwanych i po trzecie wreszcie, że pozwanym nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą.

W toku niniejszego procesu nie było kwestionowane zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu przez J. S. oraz małoletnich: M. L., O. S. i P. S.. Pełnomocnik pozwanych przyznał, że po upływie okresu na który została zawarta umowa najmu z dnia 27 października 2020 roku, chcąc zawrzeć kolejną umowę, pozwana otrzymała informację od powódki, że nie otrzyma nowej umowy, dopóki nie spłaci zadłużenia.

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. Niewątpliwie stosunek prawny między powódką a pozwanymi ustał, jako że upłynął czas, na który została zawarta umowa najmu. Umowa najmu lokalu socjalnego została bowiem zawarta w dniu 27 października 2020 r., a po upływie 24 miesięcy od dnia 1 marca 2020 r. (§ 12 umowy najmu z dnia 27 października 2020 r.) umowa wygasła, ponieważ nie została przedłużona.

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

Rozstrzygnięcie sporu wymagało dokonania oceny, czy istnieją jakiegokolwiek powody, dla których pozwani mogliby odmówić wydania lokalu stronie powodowej oraz czy w przypadku wydania stronie powodowej przedmiotowego lokalu pozwanym przysługuje lokal socjalny.

Nie ulega wątpliwości, że właścicielem przedmiotowego lokalu jest powódka oraz, że w niniejszym przypadku lokal ten jest lokalem socjalnym. Powódce przysługuje zatem, w myśl powołanego wyżej przepisu, legitymacja czynna do wytoczenia powództwa windykacyjnego. Pozwani natomiast faktycznie władają lokalem strony powodowej, przy czym nie przysługuje im skuteczne względem powódki uprawnienie do władania tym lokalem.

Umowa najmu, na podstawie której pozwani byli uprawnieni do używania przedmiotowego lokalu została zawarta na czas oznaczony 24 miesiące liczone od dnia 1 marca 2020 roku. Oznacza to, że z dniem 1 marca 2022 roku pozwani utracili tytuł prawny do tego lokalu. Skoro jednak pozwani mają status byłego lokatora, ich prawa podlegają ochronie na gruncie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Powyższe ustalenia nie oznaczają jednak, że pozwanym także obecnie przysługuje skuteczne względem strony powodowej uprawnienie do władania spornym lokalem. Przeciwnie, ponieważ stosunek prawny najmu wygasł i strony nie zawarły nowej umowy najmu ani nie przedłużono dotychczas obowiązującej umowy, wynajmujący może żądać zwrotu rzeczy wprost od osoby trzeciej, tj. od pozwanych.

Z uwagi na to, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do przedmiotowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie i z tych przyczyn Sąd, na podstawie art. 222 § 1 k.c., orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Z uwagi na to, że pozwany K. L. zmarł w dniu 3 września 2023 roku, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. należało orzec o umorzeniu postępowania w sprawie o nakazanie temu pozwanemu opróżnienia lokalu mieszkalnego, stąd też rozstrzygnięto jak w punkcie II. sentencji wyroku.

W niniejszej sprawie strona pozwana wskazywała na trudną sytuację osobistą i majątkową, podnosząc zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego.

Sąd nie dopatrył się naruszenia przez Gminę M. S. zasad współżycia społecznego przez wytoczenie niniejszego powództwa.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Odnosząc się do możliwości powołania się w sprawie o eksmisję na zarzut naruszenia art. 5 k.c. to oprzeć się można o dorobek doktryny i judykatury, który wskazuje, że do 1982 r. występowało, i to w wielu orzeczeniach sądowych, zagadnienie, czy i kiedy dopuszczalne jest oddalenie powództwa windykacyjnego (o wydanie nieruchomości) z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, a więc z art. 5 k.c. W sprawach tych sądy, w ślad za Sądem Najwyższym, przyjmowały bardzo często, że żądanie wyeksmitowania posiadaczy nieruchomości, w tym posiadaczy długoletnich, stanowi nadużycie prawa, gdyż jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W ten sposób chroniły posiadaczy, zwłaszcza nieruchomości rolnych, przed żądaniami ich właścicieli, często od wielu lat nie związanych z rolnictwem. Obecnie przyjmuje się, że oddalenie powództwa windykacyjnego z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, powinno należeć do wyjątków i że dotychczasowe orzecznictwo, reprezentujące odmienny pogląd, traktować należy jako nieaktualne. W orzeczeniu z 23 czerwca 1980 r., III CRN 97/80 (OSNCP 12/80, poz. 250) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „w stosunku do posiadaczy, którzy objęli nieruchomość rolną na podstawie nieformalnej umowy nabycia (...) w zasadzie nie jest dopuszczalne stosowanie ochrony na podstawie art. 5 k.c. przed żądaniem windykacyjnym właściciela”. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w późniejszym orzeczeniu z 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, stwierdzając, że „(...) ochrona własności jest zasadą konstytucyjną, gdyż Rzeczpospolita Polska - demokratyczne państwo prawne - chroni własność oraz poręcza całkowitą ochronę własności osobistej (art. 7 przepisów konstytucyjnych utrzymanych w mocy na podstawie art. 77 Ustawy Konstytucyjnej z 17 października 1992 r. o wzajemnych stosunkach między władzą ustawodawczą i wykonawczą Rzeczypospolitej Polskiej oraz o samorządzie terytorialnym). Z tej przyczyny należy odrzucić ekstremalne - jak to miało miejsce uprzednio - ujmowanie nadużycia prawa własności, a w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c. O utrwalaniu się tego nowego kierunku orzecznictwa świadczą też kolejne orzeczenia Sądu Najwyższego, a mianowicie: a) wyrok z 27 maja 1999 r., II CKN 337/98 (OSNC 1999/12 poz. 214), w którym Sąd Najwyższy zajął jednoznaczne stanowisko, iż „Zasady współżycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomość budynkową, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku” Sąd Najwyższy nie wykluczył jednakże stosowania art. 5 k.c. w sprawach o wydanie nieruchomości i tak w postanowieniu z dnia 2 czerwca 2011 r. w sprawie I CSK 520/10 wskazał, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym, podobnie wypowiedział się również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 4 kwietnia 2013 r. sprawie ACa 815/12m wskazując, że nie można wykluczyć możliwości oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c.

Sąd Rejonowy rozpoznający niniejszą sprawę przedstawioną linię orzecznictwa podziela i uważa, że dokonanie oceny, czy właściciel domagający się wydania przedmiotu swojego prawa, działa w zgodzie z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, czy też jego działanie pozostaje w sprzeczności z tymi normami, jest – co do zasady – dopuszczalne. Treść art. 5 k.c. daje bowiem możliwość dokonania takiej oceny w stosunku do wykonywania każdego prawa podmiotowego przez osobę uprawnioną.

Zasady współżycia społecznego jako normy nieskodyfikowane funkcjonują w danym momencie w społeczeństwie, mają na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości lub dóbr niematerialnych, przy czym są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy. Ustalony jest pogląd w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego że ocena roszczenia windykacyjnego jako nadużycia prawa podmiotowego jest

dopuszczana w wyjątkowych sytuacjach ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony własności- art.21 ust.11 i art.64 Konstytucji RP (por. wyrok SN z 06.V.,2009r. , II CSK 594/08, wyrok SN z 10.III.2011r. , V CSK 287/10 nie publ., przy czym uznanie takiego roszczenia za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nie może prowadzić do trwałego pozbawienia właściciela jego prawa. Należy mieć na uwadze, że zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które przepis ten ma na względzie. Dla jego zastosowania konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Na jego podstawie nie można konstruować dyrektyw o charakterze ogólnym i dokonywać uogólnień nawet w sytuacjach uznawanych za typowe (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 28.11.1967r., I PR 415/67, OSP 10/68, poz. 210).

Jak już wyżej wskazano, oddalenie powództwa eksmisyjnego z powołaniem się na przepis art. 5 k.c. jest możliwe jedynie w sytuacjach wyjątkowych, a w przypadku roszczeń wypływających z tytułu własności może ograniczać uprawnienia właściciela jedynie czasowo, albowiem gwarantowane konstytucyjnie prawo własności nie może doznawać całkowitego i bezterminowego ograniczenia. Podkreślenia ponadto wymaga, że lokale socjalne są co do zasady przyznawane osobom, które znajdując się w trudnej sytuacji osobistej i majątkowej, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

Zdaniem Sądu, niewątpliwie, z uwagi na niezwykle trudną sytuację osobistą i materialną pozwanych- brak stałego źródła dochodu pozwanej J. S., jej stan zdrowia, stan zdrowia O. S. (niepełnosprawność ruchowa i intelektualna w stopniu umiarkowanym), rodzinie pozwanych niezbędna jest pomoc zarówno opieki społecznej, jak i samorządu terytorialnego, w tym powódki, na której ciąży obowiązek zapewnienia lokali mieszkalnym osobom w trudnej sytuacji życiowej. Kwestia ta podlega jednak regulacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a zatem zawarcia przez strony postępowania umowy najmu lokalu socjalnego, który- o czym będzie mowa poniżej, pozwanym przysługuje. Zatem oddalenie przez Sąd powództwa o eksmisję z przedmiotowego lokalu nie rozwiązałoby sytuacji mieszkaniowej pozwanych, gdyż w dalszym ciągu nie dysponowaliby oni skutecznym uprawnieniem do władania lokalem w postaci ważnej i obowiązującej umowy najmu.

Sąd miał też na względzie treść zeznań na piśmie złożonych przez pozwaną J. S., gdzie pozwana wskazała „warunki po remoncie diametralnie się nam poprawiły. Nadal nie mamy toalety w mieszkaniu, a jedynie tę na korytarzu, ale mimo wszystko nie wierzę, że Gmina znalazłaby nam inne mieszkanie, w takim standardzie, jak nasze po remoncie” (...) Proponowano mi inny lokal, ale z zaznaczeniem, że wymaga on remontu. Mnie na żaden remont nie było stać. Nie sądzę też, by Fundacja (...) po raz kolejny wyremontowała nam mieszkanie”. Z powyższego wynika, że w sytuacji, gdy lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanych, położony przy ul. (...) w S. został dla pozwanych wyremontowany i przystosowany do ich potrzeb, najbardziej adekwatnym rozwiązaniem sytuacji mieszkaniowej pozwanych będzie ponowne zawarcie przez powodową Gminę z pozwaną J. S. umowy najmu lokalu socjalnego właśnie na ten lokal, w którym pozwani mieszkają, do którego się przyzwyczaili, który został dla nich przystosowany i chociaż w minimalnym zakresie zaspokaja ich potrzeby.

Bez znaczenia dla oceny zasadność żądania wydania rzeczy pozostawały okoliczności związane z deklaracjami pozwanej odnośnie spłaty zaległości ciążących na niej z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu. W procesie o opróżnienie i wydanie lokalu Sąd bada czy pozwani posiadają tytuł prawny do lokalu (tj. w przypadku wcześniejszego obowiązywania umowy najmu, czy trwa ona nadal, czy została skutecznie wypowiedzenia lub upłynął termin na jaki została zawarta). Na tle realiów przedmiotowej sprawy poza sporem pozostawało, iż umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 27 października 2020 roku wygasła. Fakt, iż pozwana zadeklarowała spłatę zadłużenia lub nawet w sytuacji gdyby je spłaciła nie spowodowałby automatycznego odnowienia zawartej umowy. To jedynie zgodna wola strona w tym zakresie mogłaby skutkować ponownym nawiązaniem stosunku najmu, której to chęci nie zadeklarowała powódka w toku niniejszego postępowania.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III. i IV. sentencji wyroku Sąd oparł na przepisach art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, który stanowi,

że 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.

Regulacja dotycząca lokali socjalnych zawarta jest w rozdziale 4 cytowanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów. Ma ona zakres ograniczony. Brak jest normy samodzielnie oznaczającej skutki nakazania opróżnienia i wydania takiego lokalu, bądź wyłączającej wprost stosowanie cytowanego wyżej art. 14. W rozdziale tym nie ma także przepisu odsyłającego, wskazującego na odpowiednie stosowanie przepisów o lokalach, co uzasadnia wnioszek o stosowaniu tych przepisów wprost.

Poza tym, należy mieć na uwadze, że aktualne rozwiązania dotyczące lokali socjalnych są wyrazem przypisania godności człowieka znaczenia konstytucyjnego. Przesłanką poszanowania godności człowieka jest między innymi istnienie pewnego minimum materialnego, zapewniającego jednostce możliwość samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie oraz stworzenie każdemu człowiekowi szans na pełny rozwój osobowości w otaczającym go środowisku kulturowym i cywilizacyjnym. Powyższe wyraża się między innymi w jednym z podstawowych zadań własnych gmin od czasu reaktywowania samorządu terytorialnego w Polsce, polegającym na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w tym także dostarczaniu lokali socjalnych, w sytuacji, gdy uprawnienie do lokalu socjalnego wynika z wyroku sądu.

Ponadto, stosownie do treści art. 2 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 umowa o odpłatne używanie lokalu socjalnego, zawarta na czas oznaczony. 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, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego, Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 11/13).

Zasadą jest, że Sąd w pierwszej kolejności bada, czy w świetle okoliczności dotyczących szczególnej sytuacji eksmitowanego, w tym dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu, z którego następuje eksmisja, oraz szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej eksmitowanego, przysługuje mu lokal socjalny (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów). Dopiero po uznaniu, że takowe okoliczności nie zachodzą, Sąd zobligowany jest ustalić, czy w danej sprawie, z mocy ustawy, jest w ogóle możliwe orzeczenie eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego z uwagi na wyłączenia zawarte w przepisie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
 - 2) małoletniego, niepełnosprawnego (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
 - 3) obłożnie chorych,
 - 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
 - 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
 - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należało uznać, że pozwani spełniali obligatoryjne przesłanki do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wskazane w art. 14 ust. 4 pkt 2 powołanej ustawy, albowiem w skład gospodarstwa domowego pozwanej J. S. wchodziła małoletnie dzieci.

Jak wskazuje się w literaturze, sporne jest, czy w przypadku orzeczenia eksmisji co do małoletniego uprawnienie do lokalu socjalnego przysługuje także osobie sprawującej nad małoletnim opiekę i wspólnie z nim zamieszkającej. Wątpliwości te wynikają ze zmiany brzmienia komentowanego przepisu obowiązującego od 21 kwietnia 2019 roku. Przed tą nowelizacją przepis stanowił, że o prawie do lokalu socjalnego sąd orzeka wobec "małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą". Przepis ten z gramatycznego punktu widzenia nie był w końcowej części prawidłowo sformułowany (powinien brzmieć: "oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałego"). W świetle poprzedniego brzmienia przepisu prawo do lokalu socjalnego orzekano jednak obligatoryjnie także wobec sprawującego opiekę nad małoletnim i wspólnie z małoletnim zamieszkałego. Po nowelizacji literalne brzmienie przepisu może być uznane za wykluczające taką wykładnię. Użycie w końcowej części przepisu wyrażenia "oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej" przy jednoczesnym zastąpieniu wyrażenia "niepełnosprawny" sformułowaniem "osoba niepełnosprawna" może sugerować, że prawo do najmu socjalnego przysługuje obecnie tylko osobie sprawującej opiekę nad ubezwłasnowolnionym i wspólnie z nim zamieszkającej, ale nie przysługuje osobie sprawującej opiekę nad osobą niepełnosprawną i wspólnie z nią zamieszkającej, jak również osobie opiekującej się małoletnim i wspólnie z nim zamieszkającej. Taką wykładnię przepisu w nowym brzmieniu należy jednak odrzucić. Z uzasadnienia projektu ustawy nowelizującej nie wynika, by zmiana użytego w art. 14 ust. 1 pkt 4 pkt 2 ustawy miała pociągać za sobą zmiany merytoryczne. Należy przyjąć, że mimo tej zmiany osoba sprawująca opiekę nad małoletnim i wspólnie z nim zamieszkała także mieści się w kręgu osób, wobec których sąd obligatoryjnie orzeka o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu (Komentarz do art. 14 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, red. serii Osajda/red. tomu Lackoroński 2024, wyd. 12/Zawadzka; Legalis).

Stąd też, zarówno pozwanej J. S., jak i małoletnim pozwanym M. L., O. S. i P. S. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z powódką.

Ponadto, małoletnia O. S. jest osobą niepełnosprawną nad którą opiekę sprawuje J. S., co także uzasadniało przyznanie lokalu socjalnego.

Jednocześnie Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że sytuacja osobista i majątkowa pozwanych pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Nadto zważyć należało, że kwota potencjalnego czynszu najmu może być trudna do osiągnięcia przez pozwaną J. S., biorąc pod uwagę dużą ostrożność wynajmujących do oddania lokalu do używania rodzinie z dziećmi. W tej sytuacji konieczne byłoby także zaoszczędzenie przez pozwaną odpowiednich środków pieniężnych na zapłatę tzw. kaucji. Wynajęcie mieszkania na wolnym rynku jawi się w sytuacji pozwanych jako niemożliwe do zrealizowania.

Sąd miał również na uwadze, że małoletni wymagają stałej opieki.

Z tej przyczyny na podstawie art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego orzeczono jak w punkcie III. sentencji wyroku, ustalając, że pozwanym J. S., małoletniej M. L., małoletniej O. S. i małoletniemu P. S. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie IV. sentencji wyroku oparte zostało o treść art. 14 ust. 6 ww. ustawy, zgodnie z którym 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.

W związku z powyższym, Sąd wstrzymał wykonanie orzeczonej w pkt 1 wyroku eksmisji w stosunku do pozwanych J. S., małoletniej M. L., małoletniej O. S. i małoletniego P. S. do czasu złożenia tym pozwanym przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów z wymienionych wyżej dokumentów, których autentyczność nie była w toku procesu kwestionowana przez strony, nie budziła również wątpliwości Sądu, jak również na podstawie dowodów z przesłuchania świadka D. R. i pozwanej J. S. , które to dowody, jako korespondujące z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, zostały przez Sąd uznane za wiarygodne.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto o treść art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Powołany przepis 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, iż w niniejszej sprawie zachodziły szczególne okoliczności uzasadniające nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania. Sąd zważył, iż trudna sytuacja pozwanych, zarówno materialna jak i osobista, w szczególności niskie dochody, niemożność zaspokojenia potrzeb lokalowych poza spornym lokalem, także niepełnoletność pozwanych M. L. i P. S. i niepełnosprawność pozwanej O. S., nie pozwolą pozwanym 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 V wyroku.