

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia (...) w Ś. wniosła przeciwko G. P., L. P. (1), A. P. powództwo o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i należącego do nich mienia oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej wynajmuje od Gminy M. Ś. budynek znajdujący się w Ś. przy ulicy (...), który użytkowany był jako (...) i mieszkają w nim (...). W dniu 01 grudnia 2004r. powódka zawarła z pozwaną G. P. umowę najmu lokalu nr (...) w przedmiotowej nieruchomości. Na mocy art. 680⁽¹⁾ § 1 kc umowa ta dotyczyła również pozwanego L. P. (1), który jest mężem pozwanej. Na podstawie § 4 i 5 umowy, pozwani G. P. i L. P. (1) winni uiszczać opłaty za dostarczane media oraz czynsz najmu. Pozwana A. P. zamieszkująca lokal z pozwanymi rodzicami powinna partycypować w kosztach czynszu i na podstawie art. 688⁽¹⁾ § 1 kc odpowiada solidarnie z rodzicami za zobowiązania wynikające z tego tytułu. Pozwani nie regulowali ciężących na nich obowiązków mimo wielokrotnych wezwań do zapłaty i wyznaczenia dodatkowych terminów do spłaty zaległości. Pozwana G. P. kierowała do powódki wnioski o rozłożenie na raty zadłużenia i sama deklarowała terminy spłaty, powódka na te warunki przystała, lecz pozwana nie wywiązała się z tych zobowiązań. Powódka wezwała pozwanych G. i L. P. (1) do uregulowania zaległości i wyznaczyła im w tym celu dodatkowy miesięczny termin, a po bezskutecznym jego upływie wypowiedziała umowę najmu i wezwała do wydania lokalu. Do wydania lokalu została również wezwana A. P.. Pozwani nie opuścili lokalu. Powódka wskazała, że już raz wypowiedziała umowę najmu pozwanym, jednak dążąc do ugody, na prośbę pozwanych cofnęła powództwo eksmisyjne. Strony ponownie zawarły umowę jednakże pozwani w krótkim czasie przestali uiszczać opłaty za lokal. Pozwani zamieszkują w lokalu bez tytułu prawnego.

Pozwana G. P. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych. Ewentualnie w przypadku stwierdzenia braku podstaw do oddalenia powództwa, wniosła o przyznanie jej uprawnienia do lokalu socjalnego oraz przyznanie jej prawa do zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu mieszkalnym do czasu przyznania przez Gminę M. Ś. lokalu socjalnego bez obowiązku regulowania czynszu odszkodowawczego na rzecz powoda, a w oparciu o normę art. 102 kpc wniosła o nie obciążanie pozwanych kosztami postępowania.

W uzasadnieniu swojego stanowiska potwierdziła, że wraz z rodziną mieszka w powyższym lokalu oraz, że wskutek niepłacenia przez pozwanych czynszu powód wypowiedział łączący strony stosunek najmu. Wyjaśniła, że niepłacenie czynszu nie było skutkiem złej woli po stronie pozwanych, lecz wyłącznie skutkiem ich bardzo trudnej sytuacji materialnej. Pośrednio było to spowodowane również żądaniem przez powoda bardzo wysokich należności czynszowych za zajmowany lokal, który faktycznie nie spełnia choćby minimalnych wymogów sanitarnych, nie będąc w tym względzie należycie wyposażony. W rezultacie pozwana od lat na co dzień myje się w misce nie mając dostępu do ciepłej bieżącej wody. Sposób ogrzewania lokalu powoduje pogarszanie się stanu zdrowia pozwanej, która jest osobą ciężko schorowaną. Po przebytych nowotworze odbytnicy pozwana jest osobą niezdolną do pracy. Przebyte choroby powodują konieczność utrzymania maksymalnej higieny, co przy warunkach mieszkaniowych zapewnianych przez powoda nie jest możliwe i w rezultacie czego stan zdrowia pozwanej systematycznie się pogarsza.

Na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r., poz. 150 ze zm.) do sprawy przystąpiła w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej Gmina M. Ś..

Pełnomocnik pozwanej G. P. z urzędu wniósł o oddalenie powództwa, o nie obciążanie pozwanej kosztami procesu i o zasądzenie na rzecz pełnomocnika od Skarbu Państwa kosztów nie opłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Pełnomocnik potwierdził, że pozwana zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, a podstawą wypowiedzenia umowy najmu były zaległości w płaceniu czynszu. Przyczyną zaległości nie jest zła wola pozwanej, ale wyjątkowo

trudna sytuacja materialna i zdrowotna, która uniemożliwia jej podjęcie dodatkowej pracy. Pozwana jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym, co skutkuje niezdolnością do pracy do dnia 31 lipca 2017r., a jej jedynym źródłem utrzymania jest renta inwalidzka w kwocie 438,90 zł. Pozwana nie jest w stanie regulować na bieżąco czynszu.

Na rozprawie w dniu 01 czerwca 2016r. powódka wniosła o zasądzenie dla pozwanej lokalu socjalnego ze względu na jej stan zdrowia, a także ze względu na zasady współżycia społecznego.

Na tej samej rozprawie pełnomocnik pozwanej z urzędu wskazał, że pozwani spłacili część zadłużenia, a pozostałą część są w stanie spłacić w przeciągu pół roku, dlatego wniosł o odroczenie rozprawy na ten okres celem umożliwienia dokonania spłaty. Podał, że A. P. nie mieszka w przedmiotowym lokalu od około 6 lat i nie zamierza do niego wrócić, dlatego w stosunku do niej powództwo powinno być cofnięte. W kwestii przyznania lokalu socjalnego rozstrzygnięcie w tym zakresie pozostawił do uznania Sądu, jednakże wskazał, że zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego w sprawach o eksmisję nie można powoływać się na zasady współżycia społecznego, gdyż ogranicza to prawa właścicielskie.

Pozwany L. P. (1) na tej samej rozprawie zgodził się z twierdzeniami pozwu i oświadczył, że chciałby pozostać w dotychczasowym lokalu.

Pozwana A. P. na rozprawie potwierdziła, że nie mieszka w lokalu przy ul. (...), jest tam tylko zameldowana, a mieszka w wynajmowanym lokalu przy ul. (...) w Ś.. Oświadczyła, że chciałaby jednak wrócić do przedmiotowego lokalu, ale nie może, bo nie ma tam warunków, aby zamieszkiwała w nim wraz z małoletnim dzieckiem A. W. lat (...). Odnosząc się do żądania pozwu wskazała, że nie chce w przedmiotowym lokalu mieszkać.

Powódka zgodziła się na odroczenie rozprawy celem umożliwienia pozwanym spłaty zadłużenia, a wówczas jeżeli pozwani spłaciliby zadłużenie, powództwo zostałoby cofnięte. Podtrzymała żądanie pozwu wobec A. P..

Interwenient uboczny wniosł na rozprawie w dniu 27 lipca 2016r. o oddalenie powództwa w stosunku do pozwanej A. P., która w przedmiotowym lokalu od lat nie mieszka.

Powódka oświadczyła, że pozwana A. P. widywana jest w przedmiotowym lokalu przez pracowników powódki, bowiem lokal ten położony jest obok siedziby powódki, dlatego też oddalenie powództwa wobec niej jest co najmniej przedwczesne.

Na rozprawie w dniu 02 grudnia 2016r. powódka oświadczyła, że zadłużenie spłacone nie zostało, a należności regulowane są po terminie, stąd też podtrzymała powództwo podając jednocześnie, że w lokalu mieszka A. P. z córką A. W.. Wniosła o wezwanie do udziału w sprawie także małoletniej.

Pozwana G. P. oświadczyła, że może wyprowadzić się z obecnie zajmowanego lokalu do innego, bo w obecnym są złe warunki, nieszczelne okna, szpary i marznie w nim. Wobec tego, że nie ma gdzie się wyprowadzić, wniosła o przyznanie lokalu socjalnego.

Pozwany L. P. (1) przychylił się do stanowiska pozwanej.

Pozwana A. P. na rozprawie oświadczyła, że mieszka w lokalu przy ul. (...) razem z córką, a przestała mieszkać w lokalu przy ul. (...) jakieś 2 miesiące temu. Przychyliła się do stanowiska procesowego pozwanej.

Na rozprawie w dniu 02 grudnia 2016r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej małoletnią A. W., która zajęła takie samo stanowisko procesowe jak pozostali pozwani.

Powódka wyjaśniła, że zajmowany przez pozwanych lokal ma charakter hotelowy i powódki nie stać na remont tego lokalu, którego warunki zamieszkania są trudne, stąd też przychyliła się do wniosku o przydzielenie pozwanym lokalu socjalnego, w którym warunki będą lepsze aniżeli w obecnie zajmowanym lokalu.

Pozwana A. P. oświadczyła na rozprawie, że jednak nie mieszka w lokalu przy ul. (...), a jeszcze przy ul. (...), otrzymała wypowiedzenie najmu tego lokalu i szuka innego lokalu. Fakt nie zamieszkiwania A. P. w lokalu powódki potwierdzili wszyscy pozwani.

Interwenient uboczny wniósł o oddalenie powództwa w stosunku do pozwanych A. P. i A. W.. W zakresie uprawnienia do lokalu socjalnego pozwanych G. P. i L. P. (1) kwestię tą pozostawił do uznania Sądu. Wniósł o zasądzenie od pozwanych G. P. i L. P. (1) solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego zwrotu kosztów postępowania, czyli opłaty i kosztów zastępstwa procesowego.

Powódka cofnęła powództwo w stosunku do pozwanych A. P. i A. W., na co zgodę wyrazili wszyscy pozwani.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 stycznia 1992r. Gmina M. Ś. zawarła ze (...) Spółdzielnią (...) w Ś. umowę najmu na czas nieokreślony lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) składającego się z 8 pomieszczeń, który to lokal powódka zobowiązała się wykorzystywać na cele (...) Faktyczne przejęcie lokalu przez powódkę nastąpiło w dniu 10 czerwca 1980r. Powódka zobowiązała się nadto wobec Gminy jako wynajmującego do nie oddawania w podnajem lub do bezpłatnego używania lokalu bez zgody Gminy, zaś w przypadku naruszenia tego zobowiązania Gmina była uprawniona do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia

(dowód: umowa najmu lokalu użytkowego z 22.01.1992r. – k. 38-41)

Powyższy budynek powódka wynajęła od Gminy M. Ś. w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej na zakwaterowanie pracowników (obecnie byłych) powódki.

(dowód: odpis z KRSu powódki – k. 7-14,

statut powódki – k. 15-37)

Powódka zawarła w dniu 01 grudnia 2004r. z G. P. umowę najmu na okres od dnia 01 grudnia 2004r. na czas nieokreślony lokalu nr (...) znajdującego się na (...)piętrze budynku przy ul. (...) w Ś., składającego się z jednego pomieszczenia o powierzchni 6,53 m². Od dnia 01 kwietnia 2009r. lokal oddany pozwanej w najem objął drugie pomieszczenie o powierzchni 13,92 m² – łącznie najem objął powierzchnię 20,45 m².

G. P. zobowiązana była uiszczać zaliczkę za dostawę wody i odprowadzanie ścieków według ilości zamieszkałych w lokalu osób; opłatę za oświetlenie klatki schodowej, pomieszczeń sanitarnych, wc i korytarza według rodzin zamieszkałych na (...)piętrze budynku; opłatę za energię elektryczną dostarczoną do lokalu zgodnie z umową zawartą z Zakładem (...)oraz czynsz. Każda ze stron była uprawniona rozwiązać umowę za trzymiesięcznym wypowiedzeniem. Powódka mogła rozwiązać umowę bez wypowiedzenia z winy najemcy w razie zalegania z odpłatnością za najem lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności.

(dowód: umowa najmu z 01.12.2004r. – k. 42-45,

aneksy do umowy najmu – k. 46-49)

W powyższym lokalu razem z G. P. zamieszkał jej mąż L. P. (1) oraz córka A. P..

(bezsporne)

Pozwani zaprzestali regulować czynsz i opłaty za media, czym doprowadzili do powstania zadłużenia. Powódka wielokrotnie wzywała G. P. do zapłaty, w odpowiedzi na co pozwana zobowiązywała się uregulować zadłużenie w ratach we wskazanych przez siebie wysokościach i terminach, jednak do spłaty zaległości nie doszło.

Pismem z dnia 06 marca 2014r. powódka zawiadomiła pozwaną, że zaległość w opłatach wynosi kwotę 1.241,93 zł, w tym za cztery pełne okresy płatności (listopad, grudzień 2013r., styczeń, luty 2014r.) oraz za wodę 172,33 zł i energię elektryczną 74,92 zł oraz wezwała pozwaną do uregulowania tej zaległości w terminie do dnia 30 kwietnia 2014r., pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pozwana pismo odebrała w dniu 11 marca 2014r.

(dowód: wezwania do zapłaty – k. 71,

rozrachunki – k. 67,

wykaz zadłużenia – k. 68-70)

Pozwani nie uregulowali zadłużenia i pismem z dnia 13 maja 2014r., doręczonym pozwanej dnia 14 maja 2014r. powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2014r. Jednocześnie wezwała do wydania lokalu w dniu 05 września 2014r.

(dowód: pismo powódki do pozwanej z 13.05.2014r. – k. 72,

wypowiedzenie umowy najmu z 13.05.2014r. – k. 73,

przesłuchanie pozwanej G. P. – k. 173-174)

Po rozwiązaniu umowy najmu powódka żądała od pozwanych zapłaty za bezumowne korzystanie z pomieszczeń w budynku przy ul. (...) oraz należności za media.

G. P. dokonywała co pewien czas spłaty części zadłużenia zwracając się o zawarcie z nią nowej umowy najmu i o rozłożenie pozostałego zadłużenia na raty.

(dowód: wezwania do zapłaty – k. 50-66, 82-84,

pisma pozwanej do powódki – k. 75, 76,

pisma powódki do pozwanej – k. 77)

Pismem z dnia 03 lutego 2015r. powódka wezwała L. P. (1) do zapłaty kwoty 2.443 zł z tytułu zaległości czynszowych oraz dostarczonych mediów za okres od marca do grudnia 2014r., co stanowi zaległość powyżej czterech pełnych okresów, w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pozwany nie odebrał pisma, które zostało zwrócone przez doręczyciela do powódki.

Powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, a pismo wysłane zostało pozwanemu w dniu 30 marca 2015r.

(dowód: pismo powódki do pozwanego – k. 78-80)

Wobec braku dobrowolnego wydania lokalu, pismami z dnia 10 lipca 2015r. powódka wezwała A. P., L. P. (1) do wydania lokalu w dniu 31 lipca 2015r.

(dowód: wezwania do wydania lokalu – k. 74, 88)

Aktualnie w lokalu mieszkają G. P. i L. P. (1), którzy nie wydali lokalu powódce. A. P. oraz jej córka A. W. od kilku lat mieszkają w wynajmowanym lokalu w Ś., a wraz z nimi mieszka konkubent pozwanej.

(dowód: protokoły zdawczo-odbiorcze – k. 85-87,

przesłuchanie pozwanej G. P. – k. 173-174,

przesłuchanie pozwanej A. P. – k. 175)

G. P. ma (...)lat (ur. (...)), nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna lub poszukująca pracy. Została uznana za osobę niezdolną do pracy i częściowo niezdolną do pracy do dnia 31 lipca 2017r. Zaliczona została do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności, przy czym orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wydane zostało na okres do dnia 30 września 2016r. i aktualnie oczekuje na posiedzenie w przedmiocie wydania kolejnego orzeczenia o stopniu niepełnosprawności. Pozwana może pracować, ale wymaga przystosowanego stanowiska pracy. Ze względu na stan zdrowia pozwanej (wypadek samochodowy w maju 2015r., owrzodzenia kończyny dolnej, zmiany nowotworowe) miała ona ograniczone możliwości podjęcia pracy. Pobiera rentę inwalidzką w wysokości 438,90 zł netto. Od listopada 2016r. podjęła pracę na podstawie umowy zlecenia na okres do końca stycznia 2017r., która polega na sprzątaniu. Zleceniodawca zapewnił pozwaną, że w styczniu 2017r. zawrze z nią umowę na okres 2 lat. W taki sposób pozwana dorabia dorywczo od około 5 lat. Z umowy wynika, że będzie otrzymywać wynagrodzenie w wysokości 2.000 zł. Pozwana nie posiada zajętej renty, nie toczą się przeciwko niej egzekucje komornicze. Nie posiada innych dochodów.

L. P. (1) ma (...)lat (ur. (...)), nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych i poszukujących pracy, nie pobiera zasiłków z ZUS-u, nie pobiera renty i emerytury. Pracuje „na czarno” na budowie zarabiając tygodniowo 400-500 zł, jest to praca całoroczna, z przerwami zależnymi od warunków atmosferycznych, np. kiedy jest sroga zima. W czasie przestoju w pracy spowodowanego warunkami pogodowymi nie otrzymuje wynagrodzenia. Ostatni raz pracował na podstawie umowy o pracę 5 lat temu.

A. P. ma (...)lata (ur. (...)), nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna lub poszukująca pracy, nie pobiera zasiłków z ZUS-u, nie pobiera renty i emerytury. Posiada jedno dziecko – A. W., która ma (...)lat (ur. (...)). Pracuje w sklepie (...) za wynagrodzeniem 1.700 zł netto. Pozostaje w konkubinacie z ojcem córki, który zarabia około 1500-1600 zł.

Pozwani nie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej.

(dowód: pismo PUP – k. 114,

orzeczenie lekarza orzecznika ZUS – k. 120,

orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – k. 121,

dokumentacja medyczna pozwanej – k. 122-126,

pismo MOPR – k. 127,

pisma ZUS-u – k. 142-144,

przesłuchanie pozwanej G. P. – k. 173-174

przesłuchanie pozwanego L. P. (1) – k. 174-175,

przesłuchanie pozwanej A. P. – k. 175)

Zadłużenie pozwanych w opłatach za lokal na rzecz powódki nie zostało spłacone.

(dowód: przesłuchanie pozwanej G. P. – k. 173-174)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Budynek położony w Ś. przy ul. (...), w którym znajduje się lokal zajmowany przez pozwanych, stanowi własność Gminy M. Ś.. Powódce przysługuje do tego budynku tytuł prawny w postaci najmu wynikający z zawartej pomiędzy powódką

a Gminą umowy najmu w dniu 22 stycznia 1992r. Powódka zobowiązała się w umowie z Gminą wykorzystywać przedmiotowy budynek – (...) Celem realizacji tego wymogu powódka udostępniła pomieszczenia (...)swoim byłym pracownikom, w tym pozwanej G. P. i jej rodzinie (mężowi i córce). Z osobami zamieszkałymi w (...)zawarła umowy najmu pomieszczeń, bowiem osoby te zamieszkały w budynku (...)na stałe, tam się zameldowały i tam stworzyły centrum swoich spraw życiowych.

Z art. 668 § 1 kc wynika, że najemca (powódka) może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania. Umowa najmu zawarta pomiędzy powódką a Gminą nie zabrania powódce oddania części budynku (czyli poszczególnych lokali) w podnajem, skoro z umowy wynika wprost, że budynek będzie wykorzystywany (...) a nadto z § 6 pkt 4 umowy wynika, że powódka zobowiązała się nie oddawać w podnajem budynku bez zgody Gminy. Skoro Gmina wprost w umowie zgodę taką wyraziła, a nadto uczestnicząc w niniejszym procesie w charakterze interwenienta ubocznego nie podniosła w tym względzie zarzutu to oznacza, że akceptowała zamieszkiwanie przez pozwanych w powyższym budynku.

Pomiędzy powódką a pozwanymi bezsporne było, że wygasła na skutek wypowiedzenia łącząca powódkę i pozwanych umowa najmu lokalu (dwóch pomieszczeń) z dnia 01 kwietnia 2004., wypowiedzenie zostało zaś dokonane na skutek zadłużenia pozwanych w opłatach za lokal – czynszu i za media. Umowa najmu zawarta pomiędzy powódką i pozwanymi przewidywała w § 8 możliwość rozwiązania umowy przez każdą ze stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem. Wypowiedzenie na tej podstawie nie wymagało wskazania przyczyny. Powódka powołując się w wypowiedzeniu na tenże § 8 umowy wskazała jednak przyczynę wypowiedzenia, którą było występowanie zaległości w płatności za lokal. Z kolei przepis art. 673 § 1 kc stanowi, że jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony (jak w niniejszej sprawie), zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych – czyli trzymiesięcznego w niniejszej sprawie. Wypowiedzenie umowy pozwana otrzymała w dniu 14 maja 2014r., a więc termin wypowiedzenia upłynął w dniu 14 sierpnia 2014r. Przyjmując w ślad za powódką, że skoro pozwani pozostają w małżeństwie, to zgodnie z art. 680¹ § 1 kpc są współnajemcami lokalu pomimo zawarcia umowy tylko jednym z nich, a wypowiedzenie powinno być doręczone i G. P., i również L. P. (1), to doręczenie tego wypowiedzenia dokonane w marcu 2015r. L. P. (2) także skutkowało rozwiązaniem umowy przed wniesieniem pozwu do Sądu.

Pozwani pozostawali w zwłoce za co najmniej dwa pełne okresy płatności i taka sytuacji także uprawniała powódkę do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 687 kc, zgodnie z którym jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Powódka uprzedzała pozwanych na piśmie wyznaczając im dodatkowy miesięczny termin do zapłaty pomimo, iż rozwiązanie umowy nastąpiło na skutek wypowiedzenia umowy, a nie w trybie natychmiastowym.

Wypowiedzenie umowy najmu przez powódkę spełnia też wymagania art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2016r., poz. 1610), bowiem dokonane zostało na piśmie, określa przyczynę wypowiedzenia – zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, wysłane zostało uprzedzenie na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczony został miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Ustawa ta powinna mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, bowiem reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 1), zaś lokal zajmowany przez pozwanych należy do mieszkaniowego zasobu Gminy M. Ś..

Skoro wygasła łącząca powódkę z pozwanymi umowa najmu, to zgodnie z art. 690 kc w związku z art. 222 § 1 kc pozwani zobowiązani są wydać lokal (pomieszczenia) powódce. Art. 690 kc stanowi, że do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, a zgodnie z przepisem art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie

tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Natomiast przepis art. 675 § 1 kc przewiduje, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym (...).

Lokalem położonym w Ś. przy ul. (...) władają pozwani G. P. i L. P. (1), natomiast A. P. wraz z małoletnią córką A. W. w lokalu tym nie mieszkają od kilku lat, nie mają też w nim żadnych swoich rzeczy. Wprawdzie podczas przesłuchania wszyscy pozwani zeznali, że w przedmiotowym lokalu od około dwóch miesięcy mieszka A. P. z córką, lecz następnie również zgodnie oświadczyli, że zeznali nieprawdę, bo A. P. i jej córka w lokalu tym nie mieszkają od kilku lat, zaspokajając swoje potrzeby mieszkaniowe w wynajmowanym na wolnym rynku lokalu. W takiej sytuacji, obowiązany do wydania powódce lokalu są tylko pozwani G. P. i L. P. (1), o czym Sąd orzekł w punkcie I. sentencji wyroku.

Powódka cofnęła powództwo w stosunku do pozwanych A. P. i A. W.. Zgodnie z art. 203 § 1 kpc pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Powódka cofnęła pozew w niniejszej sprawie bez zrzeczenia się roszczenia i już po rozpoczęciu rozprawy, stąd też dla skutecznego cofnięcia konieczna była zgoda pozwanych, którzy zgodę taką wyrazili. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007r., IV CSK 110/07 (LEX nr 488981) cofnięcie pozwu jest czynnością procesową, aktem dyspozytywnym powoda, będącym wyrazem rezygnacji z dochodzenia w danym postępowaniu żądania udzielenia mu ochrony prawnej w postaci skonkretyzowanej w pozwie. Cofnięcie pozwu, będące przejawem odwołalności czynności procesowych, jest działaniem strony realizującej procesowe uprawnienie do pozbawienia własnej czynności procesowej jej skuteczności prawnej. Sąd co do zasady związany jest cofnięciem pozwu. Sytuacja procesowa może odmiennie ukształtować się jedynie wtedy, gdy sąd skorzysta z uprawnienia przyznanego mu w art. 203 § 4 kpc i z przyczyn w nim wskazanych uzna cofnięcie pozwu za niedopuszczalne. Sąd obowiązany jest zawsze dokonać oceny, czy w świetle zgromadzonego materiału procesowego czynności wymienione w art. 203 § 4 kpc nie są sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub czy zmierzają do obejścia prawa. Stwierdzenie tych okoliczności ma ten skutek, że mimo złożenia przez stronę odpowiedniego oświadczenia sąd prowadzi nadal postępowanie. Trzeba przy tym podkreślić, że taka decyzja sądu jest radykalnym wkroczeniem w sferę zastrzeżoną dla strony i stanowi szczególne odstępstwo od zasady dyspozycyjności. Ma ono skutki procesowe, w tym także dotyczące sfery prawnej drugiej strony procesu. W przedmiotowej sprawie, na podstawie analizy materiału procesowego Sąd uznał, że cofnięcie powództwa jest dopuszczalne. Czynność ta nie pozostaje bowiem w sprzeczności z prawem, zasadami współżycia społecznego ani nie zmierza do obejścia prawa. Cofnięcie pozwu nastąpiło dlatego, że pozwani nie władają lokalem powódki, a zatem w przypadku braku cofnięcia powództwa w stosunku do tych pozwanych, podlegałyby ono oddaleniu w tej części. Zdaniem Sądu, powódka dokonała skutecznego cofnięcia pozwu. Cofnięcie ze skutkiem prawnym pozwu zobowiązuje do umorzenia postępowania, bowiem udzielenie ochrony prawnej - wydanie wyroku staje się bezprzedmiotowe i niedopuszczalne (art. 355 § 1 kpc), co mając na uwadze Sąd orzekł jak w pkt IV. sentencji wyroku.

Sąd zobowiązany był orzec w wyroku o tym, czy pozwani G. P. i L. P. (1) spełniają przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, przy czym sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd uznał, że pozwani spełniają przesłanki z art. 14 ust. 4 obligujące Sąd do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego, bowiem G. P. jest osobą niepełnosprawną wedle punktu 2 (z orzeczenia lekarza orzecznika ZUS z dnia 15 lipca 2014r. wynika, że jest częściowo niezdolna do pracy do dnia 31 lipca 2017r.), zaś L. P. (1) jako jej mąż wspólnie z nią zamieszkuje i w razie potrzeby sprawuje nad nią opiekę. Niedopuszczalna jest sytuacja, aby przyznane zostało uprawnienie do lokalu socjalnego dla jednego małżonka z wykluczeniem drugiego. Byłaby to niedopuszczalna ingerencja w trwałość małżeństwa pozwanych.

Ponadto, pozwani spełniają przesłankę fakultatywną z art. 14 ust. 3, zgodnie z którą 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. Pozwani od kilku lat mają problem z regulowaniem należności za lokal, a przyczyniają się do tego osiągnięte niskie

dochody, zwłaszcza ze strony pozwanej, której głównym i stałym dochodem jest renta inwalidzka. Pozwana dorabia sprzątaniami, lecz możliwości w tym zakresie miała ograniczone ze względu na stan jej zdrowia spowodowany chorobą nowotworową i innymi chorobami układu ruchu. To też tłumaczy okresowe wpłaty czynszu, kiedy pozwana mogła pracować. Natomiast pozwany jawi się jako osoba niezaradna życiowo, która nie jest zorientowana co do obowiązków związanych z codziennym funkcjonowaniem rodziny. Zarabiane przez pozwanego pieniądze przekazywał żonie, lecz nie ingerował w to, jak je wykorzystywała, czy opłacała należności za lokal.

O uprawnieniu do lokalu socjalnego Sąd orzekł w punkcie II. sentencji wyroku.

Konsekwencją przyznania pozwanym lokalu socjalnego konieczne stało się, w oparciu o brzmienie art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zawarcie w wyroku rozstrzygnięcia jak w punkcie III. sentencji wyroku wstrzymującego wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Ustalenia w sprawie Sąd poczynił na podstawie nie kwestionowanych przez strony dokumentów oraz przesłuchania pozwanych, które w zakresie zamieszkiwania pozwanej A. P. i małoletniej pozwanej A. W. w lokalu przy ul. (...) okazały się niewiarygodne, a okoliczność tą przyznali sami pozwani na dalszym etapie postępowania.

Pozwani G. P. i L. P. (1) przegrali proces i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik wyrażoną w treści art. 98 § 1 i 3 kpc w związku z art. 99 kpc powinni zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu w kwocie 474 zł, na które składa się opłata od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w stawce minimalnej w kwocie 240 zł zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 490 ze zm.) – w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu (21 października 2015r.), dwie opłaty skarbowe od pełnomocnictw procesowych 34 zł (2 x 17 zł). O kosztach tych Sąd orzekł w punkcie V. sentencji wyroku.

Pozwani powinni również zwrócić koszty procesu interwentowi ubocznemu na podstawie art. 107 zd. 3 kpc, który stanowi, że sąd może przyznać interwientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązwanego do zwrotu kosztów. Na koszty poniesione przez interwienta ubocznego składa się opłata od interwencji w kwocie 40 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł zgodnie z przywołanym już wyżej § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r. poz. 490 ze zm.), co daje łącznie kwotę 280 zł zasądzoną w punkcie VI. sentencji wyroku.

Zasądzone koszty procesu na rzecz powoda i interwienta ubocznego nie są wysokie i pozwani są w stanie je ponieść, zwłaszcza wobec deklaracji pozwanej, iż podjęła pracę i będzie regularnie otrzymywać pełne wynagrodzenie. Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 102 kpc i odstąpienia od obciążania pozwanych tymi kosztami. Zgodnie ze wskazanym przepisem, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis wyraża zasadę słuszności w orzekaniu o kosztach, stanowiąc wyjątek od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Szczególne znaczenie dla możliwości jego zastosowania ma ocena zachowania się stron z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Podstawą do takiej oceny może być zachowanie się strony w procesie, jak i jej sytuacja pozaprocesowa (stan majątkowy, szczególna sytuacja zdrowotna i życiowa). Sytuacja pozaprocesowa pozwanych pozwala na uiszczenie tych kosztów w całości. Podkreślić też trzeba, że powódka zmuszona była ponieść koszty procesu i wystąpić na drogę sądową, skoro pozwani nie zaspokoiли jej żądania w wyniku przedsądowego wezwania do opróżnienia lokalu.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie VII. sentencji wyroku wydane zostało na podstawie § 10 pkt 1 (w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu) w związku z § 19 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity - Dz.U. z 2013r., poz. 461 ze zm.). Stawkę minimalną

wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 240 zł należało powiększyć o należny podatek od towarów i usług wynoszący aktualnie 23%, czyli do kwoty 292,50 zł.

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

a) (...)

b) (...)

3. (...)

(...)

(...)