

Sygn. akt: I C 304/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 marca 2021 r. w G.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **L. R. i D. A.**

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu L. R. oraz D. A., aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...);
2. orzeka, że pozwanej D. A. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanej przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. orzeka, że pozwanemu L. R. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego
4. zasądza od pozwanych L. R. i D. A. solidarnie na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 440 zł (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

Sygnatura akt: I C 304/20

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko D. A. domagając się nakazania pozwanej opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., a także wniosła o ustalenie, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż jest właścicielem spornego lokalu, natomiast pozwana nie posiada tytułu prawnego do tego lokalu, gdyż umowa najmu była zawarta ze S. M., który zmarł w dniu 26 września 2019r. Pozwana jest wnuczką najemcy i wystąpiła do powódki z wnioskiem o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu, jednak powódka nigdy nie zawarła z pozwaną umowy najmu. Ponadto, pozwana wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi prawnemu, czyniąc uciążliwym zamieszkiwanie innym lokatorom budynku, co potwierdzają skargi innych lokatorów, dla których wspólne zamieszkiwanie z pozwaną w jedynym budynku stanowi poważną uciążliwość. Zdaniem powódki, powyższe uzasadnia z mocy art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów wnioszek, że pozwanej nie przysługuje prawo najmu lokalu socjalnego. Pozwana wezwana do opuszczenia lokalu nie wydała go powódce. Jako podstawę powództwa powódka wskazała przepis art. 222 § 1 kc. Powódka oświadczyła, iż nie są jej

znane okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego, jednak wobec przytoczonych powyżej okoliczności, nawet gdyby istniały to pozostawałyby bez znaczenia.

(pozew k. 3-4)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, ewentualnie o przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Pozwana wskazała, że w przedmiotowym lokalu zamieszkiwała we wspólnym gospodarstwie z dziadkami na podstawie legalnego zameldowania od dnia 25 lutego 2000r. na pobyt stały. Babcia pozwanej potrzebowała pomocy i towarzystwa, a zważywszy, że pozwana chorowała na schizofrenię, pomaganie babci miało być dla niej najlepszą terapią. Pozwana podniosła, iż zмага się z ciężką chorobą psychiczną, pozostaje w trudnej sytuacji materialnej, nie ma innego mieszkania, sumiennie płaci rachunki. Nadto, wskazała, że z sąsiadami nie ma żadnych zatargów, jedynie jedna sąsiadka, która nie lubi pozwanej, nastawia innych sąsiadków przeciwko niej, a czasami nasyła Policję, lecz nigdy pozwana nie została ukarana za zakłócanie spokoju sąsiadów.

(odpowiedź na pozew k. 28-28v)

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 2 lutego 2021r. Sąd wezwał do udziału w sprawie L. R..

(protokół rozprawy k. 122)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, w którym znajduje się m.in. lokal mieszkalny nr (...). Na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 1 maja 1974r. najemcą przedmiotowego lokalu był S. M..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 maja 1974r. k. 6-7, odpis skrócony aktu zgonu S. M. k. 8, wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 10)

W przedmiotowym lokalu S. M. zamieszkiwał wspólnie z żoną M. M. (zmarłą w dniu 17 września 2017r.) oraz wnuczką D. A.. Najemca zmarł w dniu 26 września 2017r.

(dowód: odpis skrócony aktu zgonu M. M. k. 9, odpis skrócony aktu zgonu S. M. k. 8)

W piśmie z dnia 4 listopada 2019r. powódka odmówiła potwierdzenia uprawnień pozwanej do ww. lokalu, podnosząc, że jako wnuczka nie mieści się w kręgu osób uprawnionych do uzyskania tytułu prawnego po zgonie najemcy. Jednocześnie, powódka wezwała pozwaną do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu w terminie 14 dni od otrzymania pisma. W piśmie tym powódka powołała się na zakłócanie porządku domowego przez osoby przebywające w lokalu nr (...) i zobowiązała pozwaną do przestrzegania zasad porządku domowego. Przedmiotowe pismo zostało pozwanej doręczone w dniu 12 listopada 2019r.

(dowód: pismo powódki z dnia 4 listopada 2019r. k. 11-12 wraz z dowodem doręczenia k. 13)

Pozwana nie urządziła ani nie urządza imprez czy libacji alkoholowych, nie nadużywa alkoholu, nie sprowadza gości w porze nocnej, ani nie zakłóca spokoju sąsiadów. Pozwana zamieszkuje w lokalu wspólnie z konkubentem L. R..

(dowód: zeznania świadka P. G. płyta CD k. 123, zeznania świadka J. K. płyta CD k. 123, zeznania świadka T. K. płyta CD k. 123, przesłuchanie pozwanej D. A. płyta CD k. 134, przesłuchanie pozwanego L. R. płyta CD k. 134)

Skargi na zachowanie pozwanej wpływały do Zarządu (...) jedynie od H. G., zamieszkałej w lokalu nr (...) położonym poniżej lokalu zajmowanego przez pozwaną. H. G. wysyłała do administratora budynku pisma, w których zarzucała lokatorom mieszkania nr (...) m.in. urządzenie codziennych libacji alkoholowych, wszczynanie awantur, rzucanie

ciężkimi przedmiotami o podłogę. Na skutek ww. skarg pracownica administratora budynku K. K. odbyła rozmowę z pozwaną, która przebiegała w spokojnej atmosferze.

(dowód: donos - pismo z dnia 16 kwietnia 2019r. k. 15, zeznania świadka K. K. płyta CD k. 98, częściowo zeznania świadka R. G. płyta CD k. 98, częściowo zeznania H. G. płyta CD k. 123)

W okresie od listopada 2013r. do sierpnia 2020r. Policja sześciokrotnie interweniowała pod adresem ul. (...), przy czym tylko jedno zgłoszenie zostało zakończone pouczeniem, natomiast pozostałe zgłoszenia nie zostały potwierdzone.

(dowód: zaświadczenie Komisariatu Policji w G. C. z dnia 12 września 2020r. k. 69)

Pozwana D. A. cierpi na schizofrenię paranoidalną, posiada orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy do dnia 30 września 2022r. Pozwana utrzymuje się z renty z tytułu niezdolności do pracy wynoszącej około 1.500 zł netto miesięcznie.

(dowód: zaświadczenie lekarskie k. 32, orzeczenia lekarza orzecznika ZUS k. 33-35, zaświadczenie ZUS o wysokości renty k. 37, przesłuchanie pozwanej D. A. płyta CD k. 134)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodów z zeznań świadków K. K., R. G., H. G., P. G., J. K. i T. K., a także dowodu z przesłuchania pozwanych.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej powołanych powyżej dokumentów. Podkreślić należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też nie zaprzeczyła, iżby osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Forma i treść przedmiotowych dokumentów nie budzi również wątpliwości Sądu.

Za wiarygodne Sąd również uznał zeznania świadków P. G., J. K. i T. K. na okoliczność zachowania pozwanych i przestrzegania przez nich zasad porządku domowego. Wszyscy wymienieni świadkowie będący sąsiadami pozwanych zgodnie zeznali, że pozwani nie wykracali przeciwko porządkowi domowemu, nie urządzali libacji alkoholowych ani awantur. Przy ocenie wiarygodności zeznań ww. świadków należało mieć na względzie, że żadna z wymienionych powyżej osób miała interesu prawnego czy faktycznego w składaniu zeznań na korzyść pozwanych. Osoby te nie pozostają w zażyłych stosunkach towarzyskich z zamieszkującymi w lokalu nr (...). Zwrócić również należy uwagę, że w sytuacji, gdyby pozwani swoim zachowaniem rzeczywiście zakłócili porządek domowy, to niniejsze postępowanie byłoby dla sąsiadów doskonałą okazją do pozbycia się uciążliwych lokatorów ze skutkiem niemalże natychmiastowym. Nadto, zeznania wymienionych świadków korelują z treścią zaświadczenia wystawionego przez Policję dotyczącego interwencji podejmowanych w lokalu zajmowanym przez pozwaną.

Podobnie Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania wiarygodności zeznań świadka K. K., która jest pracownikiem administratora budynku i również nie posiadała żadnego interesu w rozstrzygnięciu sprawy na korzyść pozwanych. W ocenie Sądu świadek K. zgodnie z prawdą opisała dotychczasowe swoje kontakty z pozwaną.

Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom świadków R. G. i H. G., którzy niewątpliwie pozostają w konflikcie z pozwanymi i jako jedyni spośród przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków wskazywali na zakłócanie porządku domowego przez pozwanych. Zeznania Państwa G. odnośnie zachowania pozwanych nie znajdują potwierdzenia w innych dowodach, którym Sąd przyznał walor wiarygodności.

Za wiarygodne należało natomiast uznać zeznania pozwanej na okoliczność jej zachowania w spornym lokalu, a także sytuacji materialnej i zdrowotnej. W tym zakresie zeznania pozwanej korelują z innymi dowodami uznanymi przez Sąd za niewątpliwie wiarygodne, tj. zeznaniami świadków, a także dokumentami w postaci zaświadczeń ZUS czy dokumentacji medycznej. Natomiast, Sąd odmówił przyznania waloru wiarygodności zeznaniom pozwanej i

pozwanego L. R. w zakresie dotyczącym faktu niezamieszkiwania pozwanego w przedmiotowym lokalu. Pozwani utrzymywali, że L. R. przebywa jedynie sporadycznie w lokalu, bez zamiaru zamieszkiwania w nim, podczas gdy z zeznań świadków jednoznacznie wynika, że pozwani zamieszkują wspólnie.

Podstawę prawną roszczenia powódki o wydanie przedmiotowego lokalu stanowi przepis art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. W świetle powołanego przepisu przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹, wyd. 1, 2016).

W świetle przedłożonych dokumentów uznać należało, że powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Okoliczność ta została wykazana za pomocą dokumentu w postaci wydruku z aktualnej treści księgi wieczystej. Nie było również sporu, że najemcą przedmiotowego lokalu był dziadek pozwanej D. S. M., który zmarł w dniu 26 września 2017r., zaś w chwili śmierci pozwana zamieszkiwała wspólnie z najemcą w tym lokalu. W świetle żądania wydania lokalu, okolicznością istotną pozostawało, czy pozwana jako wnuczka wspólnie zamieszkująca z najemcą wstąpiła w stosunek najmu. Zgodnie z treścią art. 691 § 1 kc w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. W myśl art. 691 § 2 kc osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Z kolei, wedle 691 § 3 kc w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. W przedmiotowej sprawie należało uznać, że pozwana nie należy do kręgu osób, które wstępują w stosunek najmu po śmierci najemcy. Jak bowiem wskazuje się w judykaturze wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 kc, także wtedy gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002r., III CZP 26/02, L.). Nadto, bezspornie pozwana nie jest osobą, wobec której najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych. Zważyć bowiem należy, iż osobą, wobec której najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych" jest osoba, względem której zmarły najemca realizował obowiązek alimentacyjny dobrowolnie (na podstawie ugody, a nawet bez żadnych sformalizowanych porozumień) lub na podstawie orzeczenia sądu (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 21, 2019). W przedmiotowej sprawie taka sytuacja nie zaistniała. Zgodnie z art. 691 § 3 kc należało uznać, że wraz ze śmiercią najemcy, stosunek najmu wygasł. Z tą chwilą ustał również stosunek użyczenia, na podstawie którego pozwana zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu. Stosunek użyczenia był bowiem stosunkiem pochodnym wobec najmu i w związku z tym uległ rozwiązaniu jednocześnie z ustaniem stosunku najmu. Z tych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanej nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, to roszczenie windykacyjne zgłoszone przez powódkę zasługuje na uwzględnienie, o czym orzekł na podstawie art. 222 § 1 kc.

W ocenie Sądu, tytuł prawny do lokalu nie przysługuje również drugiemu z pozwanych L. R.. Wbrew temu, co wskazywała strona pozwana, L. R. niewątpliwie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, który stanowi jego centrum życiowe. Okoliczność ta wynika z zeznań świadków, którzy wskazywali na stałe zamieszkiwanie pozwanego w mieszkaniu nr (...). Mając jednak na względzie, że w chwili, kiedy L. R. wprowadził się do tego lokalu, pozwanej nie przysługiwał już żaden tytuł prawny (bezsprene pozwany zamieszkał w lokalu po śmierci dziadków pozwanej, a więc po wygaśnięciu stosunku najmu), nie może on wywodzić prawa do zamieszkania od pozwanej. Jak bowiem wyjaśniono powyżej tytuł pozwanej wygasł wraz ze śmiercią dziadka w dniu 26 września 2017r. W związku z tym roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie także w stosunku do L. R..

W świetle zebranego materiału dowodowego nie sposób uznać by żądanie zgłoszone przez powódkę stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 kc może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 kc oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: orzeczenie SN z 22 listopada 1994r. II CRN 127/94 niepublikowany; wyrok SN z 27 stycznia 1999r. II CKN 151/98, wyrok SN z 22 marca 2000r. I CKN 440/98). Sąd Najwyższy trafnie stwierdził w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973r. III CRN 86/73, że zasady współżycia społecznego chronią wprawdzie przed nadużyciem prawa, ale nie mogą tego prawa w ogóle unicestwić. W szczególności przy żądaniu eksmisji mogą one jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności. Zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie daje żadnych podstaw do uznania sytuacji życiowej pozwanych za szczególną i wyjątkową w rozumieniu art. 5 kc. Nie ma żadnych danych ku temu, by stwierdzić, że pozwani są osobami niedołącznymi, obłożnie chorymi, wymagającymi stałej opieki osób trzecich, czy też aby w stosunku do nich zachodziły inne szczególne okoliczności.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany był z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Podkreślić należy, iż przepis art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (por. uchwała SN z dnia 15 listopada 2001r., III CZP 66/01, L.).

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że pozwany L. R. nie jest lokatorem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z przepisem art. 2 ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Natomiast pozwany nigdy nie posiadał tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, a tym samym nie mają zastosowania w stosunku do niego przepisy dotyczące przyznania lokalu socjalnego.

Bez wątpienia lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów jest natomiast D. A., która zamieszkała w lokalu na podstawie umowy użyczenia zawartej z najemcą. Nawet, gdyby uznać, że pozwana zamieszkała w spornym lokalu bez zgody wynajmującego (vide: § 13 umowy najmu), to okoliczność ta nie ma wpływu na status pozwanej jako byłego lokatora. Jak bowiem stwierdził SN w uchwale z dnia 15 listopada 2018r., III CZP 49/18, L., osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia, zawartej z najemcą lokalu bez zgody wynajmującego wymaganej w art. 688² kc, jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1234 ze zm.).

Strona powodowa wywodziła, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, powołując się na przepis art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którym 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. Jak wskazuje się w doktrynie przesłanki o jakich mowa w art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów są identycznie z tymi wymienionymi w art. 685 kc i stąd należy je w podobny sposób interpretować. W związku z tym rażące zachowanie należy rozumieć jako ciężkie, poważne i zawinione (niekoniecznie powtarzalne), a uporczywe jako zachowanie powtarzalne lub trwałe, nieuzasadnione okolicznościami. Niewłaściwe zachowanie – tj. bezprawne (np. niezgodne z udzieloną zgodą na prace remontowe) lub niezgodne ze zwyczajami, dobrymi obyczajami, zasadami współżycia społecznego – również musi być długotrwałe lub powtarzające się, co wywieść można z istoty uciążliwości albo jednorazowe, ale rzeczywiście ciężkie (por. K. Osajda (red.), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, 2020). W świetle zebranego materiału dowodowego nie sposób uznać, aby zachowanie pozwanej wyczerpywało którąkolwiek z przesłanek określonych w przepisie art. 17

ustawy o ochronie praw lokatorów. Przede wszystkim należy wskazać, że z zeznań sąsiadów P. G., J. K. i T. K., których lokale są położone na tej samej kondygnacji co lokal nr (...) – nie wynika, aby pozwana zakłócała spokój innych mieszkańców budynku. Wymienieni świadkowie zgodnie zeznali, że pozwana nie urządzała imprez czy libacji alkoholowych, nie nadużywała alkoholu, nie sprowadzała gości w porze nocnej etc. Jak wskazano przy okazji oceny dowodów, jedynie lokatorzy mieszkania nr (...) położonego bezpośrednio pod lokalem pozwanej, wskazywali na negatywne zachowanie pozwanej, lecz zeznań tych świadków nie sposób uznać za wiarygodne z uwagi na ich konflikt z pozwaną. Państwo G. wielokrotnie donosili na pozwaną zarówno do administratora budynku, jak również na Policję, jednak interwencje podejmowane przez zarządcę i funkcjonariuszy Policji nie potwierdziły zarzutów odnośnie rażącego czy uporczywego naruszania porządku domowego. Z zaświadczenia Policji wynika, że w okresie od listopada 2013r. do sierpnia 2020r. Policja sześciokrotnie interweniowała pod adresem ul. (...), przy czym tylko jedno zgłoszenie zostało zakończone pouczeniem, natomiast pozostałe nie były uzasadnione. Świadek K. K. zeznała, że odbyła z pozwaną dwie rozmowy, które przebiegały w nader spokojnej i przyjaznej atmosferze. Pozwana przyznała podczas ostatniej z rozmów, że odbyła głośniejszą dyskusję z partnerem, za co przeprosiła i zadeklarowała, że taka sytuacja się więcej nie powtórzy. W świetle powyższych rozważań nie sposób jednak uznać, aby głośniejsza dyskusja stanowiła ciężkie czy poważne wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu (nawet w zgodnych związkach zdarzają się kłótnie pomiędzy partnerami, stąd taka sytuacja nie może zostać uznana z góry za patologiczną), nadto jednokrotny incydent nie spełnia przesłanki trwałości, czy powtarzalności, co nie pozwala uznać takiego zachowania za uporczywe.

W związku z powyższym sytuację pozwanej należało rozważyć na gruncie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 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. W myśl natomiast art. 14 ust. 4 powołanej ustawy 4. 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. Z kolei, wedle art. 14 ust. 3 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.

W oparciu o zebrany materiał dowodowy Sąd uznał, że sytuacja materialna i rodzinna pozwanej uzasadnia przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego. Z przedłożonych dokumentów wynika bowiem, że D. A. cierpi na schizofrenię paranoidalną, a także posiada orzeczenie o całkowitej niezdolności do pracy do dnia 30 września 2022r. Jedynym dochodem pozwanej jest renta z tytułu niezdolności do pracy (wedle pozwanej w kwocie 1500 zł netto). Za przyznaniem lokalu socjalnego przemawia także sposób korzystania z lokalu. Jak wyjaśniono powyżej zachowanie pozwanej nie odbiega od przyjętych norm, nadto nie wykazano, aby pozwana posiadała jakiegokolwiek zaległości w

opłatach związanych z korzystaniem z tego lokalu. Jednocześnie, z uwagi na wysokość renty, pozwana nie jest w stanie zapewnić sobie tytułu prawnego do innego lokalu na wolnym rynku.

Wobec powyższego, skoro pozwana spełnia przesłankę określoną w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to Sąd zobowiązany był do ustalenia jej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejszą sprawę pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 440 zł, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu (200 zł), a także opłata za czynności fachowego pełnomocnika pozwanego radcy prawnego w stawce minimalnej, zgodnie z treścią § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (240 zł).