

UZASADNIENIE

M.st. W. Zakład (...) w dzielnicy M. wniosło o orzeczenie eksmisji pozwanych: A. C., W. C., D. C. (1), J. C. (1), H. C., małoletniej J. C. (2), B. C. (1), D. C. (2), małoletniej P. C. (1) oraz małoletniego P. C. (2) z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym oznaczonym nr (...) przy ul. (...) w W. wraz ze wszystkimi osobami, które prawa od nich wywodzą oraz ze wszystkimi rzeczami wydanie lokalu powodowi. Nadto strona powodowa wniosła o orzeczenie o braku po stronie pozwanych uprawnień do lokalu socjalnego, w szczególności w odniesieniu do A. C., zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz wydanie wyroku zaocznego w warunkach prawem przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, umowa najmu z dnia 15 kwietnia 1994 roku zawarta z A. C., kontynuowana umową z dnia 06 października 2005 roku została pozwany wypowiedziana pismem z dnia 26 sierpnia 2010 roku, ze skutkiem na dzień 30 września 2010 roku z powodu używania przedmiotowego lokalu przez pozwanych w sposób sprzeczny z umową i jego przeznaczeniem. Strona powodowa wskazała, iż pozwany A. C. i jego rodzina od wielu lat gromadzą śmieci w częściach wspólnych nieruchomości, co wywołuje liczne skargi i protesty mieszkańców. Nagromadzone rzeczy znacznie utrudniają korzystanie z budynku, terenu przylegającego oraz piwnicy, jak również stanowią zagrożenie epidemiologiczno- sanitarne i pożarowe. Pomimo licznych interwencji strony powodowej, kilkukrotnego wywozu składowanych rzeczy, pozwani nie zaniechali procederu. W tej sytuacji pozwani zajmują mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W., nie posiadając do niego tytułu prawnego i nie zwrócili go powodowi (pozew k. 1-3).

Pismem z dnia 10 grudnia 2012 roku pozwany A. C. wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, iż nie zgadza się z zarzutami przeciwko niemu stawianymi przez stronę powodową. Pozwany powołał się na okoliczności trudnej sytuacji życiowej i materialnej, podniósł, iż jest schorowanym człowiekiem w podeszłym wieku, nie uzyskuje żadnych dochodów, obecnie przebywa w Zakładzie karnym w B. (pismo k. 108-109).

W piśmie z dnia 27 lutego 2013 roku (data prezentaty) pozwani W. C., D. C. (1), J. C. (1), H. C., małoletniej J. C. (2), reprezentowani przez pełnomocnika r.pr. K. K. wnieśli alternatywne żądania: odrzucenie pozwu, oddalenie powództwa, orzeczenie na rzecz pozwanych o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania wyroku w części nakazującej opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. do czasu przedstawienia im przez powoda oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Nadto pozwani wnieśli o nieobciążanie ich kosztami postępowania w sprawie oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności pozwani wskazali, iż zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym osobowość prawną ma m.st. W., natomiast występujący w tej sprawie jako powód podmiot Miasto S. W., Zakład (...) w dzielnicy M. Miasta S. W. nie posiada osobowości prawnej ani zdolności sądowej, tym samym pozew należy odrzucić. Przenosząc się do merytorycznego kwestionowania wywiedzonego powództwa pozwani podnieśli, iż wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego zostało podpisane przez nieuprawnioną albowiem do dokumentu wypowiedzenia nie dołączono pełnomocnictwa umocowującego zastępcę dyrektora ds. eksploatacji U. L. do dokonywania tego rodzaju czynności w imieniu powoda. Następnie pozwani wskazali, iż osoba naruszającą porządek domowy był pozwany A. C., który nie zamieszkuje już w przedmiotowej nieruchomości, natomiast pozostali pozwani nie naruszają i nigdy nie naruszali porządku w miejscu zamieszkania. Podnieśli, że nigdy nie gromadzili w piwnicach i korytarzach klatek schodowych żadnych niepotrzebnych przedmiotów, nie jest prawdą, że nie utrzymywali porządku w miejscach wspólnych czy w samym lokalu, a powód nie przedłożył dowodów przeciwnych. W tym kontekście nakazanie opróżnienia lokalu przez pozwanych byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (pismo k. 145-148)

Ustanowiony w sprawie dla pozwanych W. C., D. C. (1), J. C. (1), H. C., małoletniej J. C. (2) pełnomocnik r.pr. K. K. został również powołany do reprezentowania pozwanego A. C.. W piśmie przygotowawczym z dnia 01 sierpnia 2013

roku występując w imieniu pozwanego A. C. przywołał również żądania wyrażone w poprzednim piśmie z dnia 27 lutego 2013 roku (pismo k. 217-219).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 kwietnia 1994 roku pomiędzy Zarządem (...) (wynajmującym) a A. C. została zawarta umowa najmu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w W.. Umowa została zawarta na okres zatrudnienia na stanowisku dozorca i traci ważność z chwilą zaprzestania wykonywania tej funkcji. Uprawnienia do pomieszczenia zastępczego względem lokalu zamiennego reguluje obowiązujące prawo lokalowe. Zgodnie z § 3 umowa zostaje zawarta na podstawie decyzji przydziału lokalu nr (...) wydanej w dniu 10.02.1994 r. przez Urząd D. – Gminy W. – M. i traci ważność z chwilą cofnięcia przydziału, jego zmiany lub anulowania.

(dowód: umowa k. 4-5)

Naczelnik Wydziału Zasobów Lokalowych dla D. M. (...) m.st. W. pismem datowanym na dzień 07 lipca 2005 roku poinformował A. C., że decyzja z dnia 10 lutego 1994 roku o przydziale lokalu nr (...) przy ulicy (...) w W. na czas trwania umowy o pracę na stanowisku dozorca domu przekształciła się w najem na czas nieoznaczony. Na tej podstawie w dniu 06 października 2005 roku Miasto S. W. D. M. – Zakład (...) w D. M. zawarło z W. C. i A. C. umowę najmu wyżej opisanego lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony.

(dowód: pismo k. 12, umowa k. 6-11)

Kolejno pismami z dnia 13 sierpnia 2009 roku, 30 sierpnia 2009 roku, 05 listopada 2009 roku, 05 marca 2010 roku, 17 czerwca 2010 roku Zakład (...) w D. M. m.st. W. Dom (...) wzywał pozwanego A. C. do usunięcia nagromadzonych przez niego śmieci oraz przedmiotów zalegających na terenie wokół budynku przy ul. (...) w W. pod rygorem wywozu na koszt lokatora. Rzeczy zostały zniesione przez pozwanego A. C. najprawdopodobniej z okolicznych wysypisk oraz śmietników i pozostawione wokół pojemników na śmieci, w piwnicy, korytarzu budynku oraz na strychu. Czasami A. C. pomagał w tym procederze syn J. C. (1). Wśród przedmiotów znajdowały się rzeczy codziennego użytku, połamane meble, ubrania, części rowerowe, stare wózki. Administracja nie miała wystarczających środków finansowych aby uprzątnąć teren we własnym zakresie, nie robiono tego również na koszt A. C., gdyż powszechnie było wiadomo, że najemca nie pracuje. K. opróżnione pomieszczenia przez administratorów, zostały zapełnione ponownie przez pozwanego. Ponadto A. C. nadużywał alkoholu i wówczas zachowywał się agresywnie w stosunku do członków rodziny, zastawiał wyjazd samochodom zaparkowanym wokół budynku, uszkadzał lusterka w autach. Dzieci i żona A. C. nie reagowały na jego zachowanie, nie zajęły się uprzątnięciem lokalu oraz części wspólnych budynku, tłumacząc się brakiem wpływu na ojca. Poza tym nie sprawiali problemów sąsiadom.

(dowód: pisma k. 16-24, oświadczenia mieszkańców M. M. (1), A. D., A. P., B. C. (2), R. W. k. 36-40, dokumentacja zdjęciowa k. 35, zeznania świadka T. C. k. 261-263, świadka M. D. k. 263-264, zeznania świadka A. P. k. 268-270, zeznania świadka B. C. (2) k. 270-271, zeznania świadka R. W. k. 270-271, zeznania świadka M. P. k. 290-291, zeznania świadka E. P. k. 291-292, zeznania świadka W. W. k. 292-293, zeznania świadka M. W. k. 297-298, zeznania świadka A. S. k. 298-299)

W związku z niezastosowaniem się do wezwań w piśmie datowanym na dzień 20 lipca 2010 r. strona powodowa wezwała pozwanych A. C. i W. C. do doprowadzenia lokalu do właściwego stanu sanitarno-porządkowego w terminie do dnia 31 lipca 2010 roku z zastrzeżeniem wypowiedzenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

(dowód: pismo k. 25)

W dniu 21 czerwca 2010 roku administrator budynku T. C. przeprowadził wizję lokalową w lokalu zajmowanym przez A. C. i W. C. i stwierdził, że w mieszkaniu panuje bałagan, utrzymuje się nieprzyjemny zapach, w lokalu zgromadzono rzeczy prawdopodobnie z okolicznych śmietników. Najemcy zostali pouczeni o natychmiastowym uporządkowaniu zajmowanego lokalu do dnia 05 lipca 2010 roku. W dniu 07 lipca 2010 roku administratorzy przeprowadzili kolejną

wizję lokalową i stwierdzili, że stan lokalu nie zmienił się, a najemcom ponownie wyznaczono termin do uprzątnięcia lokalu do dnia 21 czerwca 2010 roku. Podobnych kontroli dokonano w dniu 17 sierpnia 2010 roku oraz 26 sierpnia 2010 roku, konsekwentnie stwierdzając zły stan lokalu zajmowanego przez pozwanych. Skumulowanie nadmiernej ilości różnych przedmiotów w piwnicy budynku, w którym zajmuje się sporny lokal nie pozwoliło na przeprowadzenie kontroli urządzeń sanitarnych w niej się znajdujących oraz ujawnienia źródła przecieków.

(dowód: notatka służbowa k. 29, 30, 31, 32, protokół z kontroli technicznej urządzeń sanitarnych z dnia 21 września 2010 roku k. 33-34)

W dniu 26 sierpnia 2010 roku strona powodowa wypowiedziała A. C. i W. C. umowę najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30 września 2010 r. W uzasadnieniu wskazano, iż pozwani, mimo licznych wezwań nadal używają lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, nie zapewniając podstawowego stanu sanitarno – porządkowego. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanym w dniu 01 września 2010 roku. W odpowiedzi na pisma kierowane przez W. C. i A. C. w sprawie wypowiedzenia najmu lokalu Zakład (...) w D. M. podtrzymał stanowisko w sprawie.

(wypowiedzenie k.13, pismo k. 26)

Do chwili obecnej pozwani nie wydali powodowi lokalu.

(bezsporne)

Pozwany D. C. (2), lat 31, wykształcenie podstawowe, pracuje w firmie zajmującej się segregacją śmieci i otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1000,00 zł netto oraz ok. 200,00 - 300,00 zł premii. Ma na utrzymaniu żonę oraz dwójkę małoletnich dzieci: 4-letnią córkę P. C. (1) oraz dwumiesięcznego syna P. C. (2). Rodzina nie korzysta z pomocy opieki społecznej.

Pozwana B. C. (1), lat 29, z zawodu jest krawcową. Jest żoną D. C. (2), nie pracuje, gdyż zajmuje się dziećmi. Córka P. jest chora na padaczkę, syn P. również jest pod stałą opieką lekarzy, ma torbiele na głowie. Pozwana na wysoką anemię, zażywa leki krwiotwórcze. Rodzina nie ma możliwości wynajęcia mieszkania na wolnym rynku z uwagi na trudną sytuację finansową.

Pozwana W. C. ma 62 lata, jest emerytką i otrzymuje świadczenie w wysokości 700,00 zł, obciążone zajęciem w postępowaniu egzekucyjnym, przez co pozwana pobiera kwotę 500,00 zł. Uprzednio korzystała z pomocy społecznej, otrzymując podstawowe artykuły spożywcze. Nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Prowadzi gospodarstwo domowe z córkami D. C. (1) i H. C. oraz synem J. C. (1). Małżeństwo W. C. i A. C. zostało rozwiązane przez rozwód.

Pozwana D. C. (1) ma 26 lat, pracuje jako pomoc fryzjerska na ¼ etatu, otrzymując wynagrodzenie w wysokości 400,00 zł brutto. Nie korzysta z pomocy opieki społecznej w zakresie pomocy finansowej. W mieszkaniu posiada jedynie rzeczy osobiste.

Pozwana H. C. ma 28 lat, z zawodu technik technologii odzieży – krawiec, w kwietniu 2014 roku zaczęła pracę w sklepie spożywczym z wynagrodzeniem 1200,00 zł netto. Ma na utrzymaniu małoletnią córkę J. C. (2), która otrzymuje świadczenie alimentacyjne w wysokości 600,00 zł. Pozwanej nie stać na wynajęcie mieszkania, nie ma kontaktu z ojcem córki.

Pozwany J. C. (1), 33 lata, skończył zasadniczą szkołę rolniczą, pracował przy obsłudze metra na umowę zlecenie, zarabiając 1 200,00 zł brutto, obecnie nie pracuje. Nie ma nikogo na utrzymaniu, nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Zbiera różne rzeczy aby je sprzedać i w ten sposób zarobić dodatkowe pieniądze (od 10 do 100 zł tygodniowo). Czasami podejmuje się prac dorywczych np. grabienie trawników.

Pozwany Antoni C. ma 63 lata, jest bezrobotny, nie otrzymuje żadnych świadczeń. Obecnie ponownie przebywa w Zakładzie karnym. Od 2012 roku odbywał karę pozbawienia wolności za napaść na administratora budynku, po opuszczeniu zakładu zamieszkał u kolegi. Pozwany ma chorobę trzustkę i prostatę, cierpi na padaczkę oraz alzheimera. Posiłki spożywa w ośrodku pomocy społecznej, nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Zaczął zbierać złom po tym jak otrzymał wypowiedzenie z etatu dozorca budynku, czyli ok. 2005 roku. Pozostaje w konflikcie z rodziną.

(zeznania pozwanych złożone w charakterze stron na rozprawie w dniu 1 lipca 2014 roku, k. 330-335 oraz na rozprawie w dniu 09 grudnia 2014 roku k. 351-353, uzupełnione na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2015 roku k. 424-425)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Mając na uwadze całość materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, Sąd uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Roszczenie strony powodowej ma charakter wydobywczy (windykacyjny) i co do zasady opiera się na treści art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Warunkiem udzielenia ochrony prawnej przewidzianej w zacytowanym wyżej przepisie jest kumulatywne spełnienie trzech przesłanek. Wydania rzeczy żądać musi jej właściciel, a roszczenie o jej wydanie musi być kierowane przeciwko osobie, która nią faktycznie włada. Poza tym osobie władającej nie może przysługiwać skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Ma uwagę zasługuje fakt, iż w przedmiotowej sprawie okoliczność spełnienia wyżej wymienionych trzech przesłanek, warunkujących uwzględnienie powództwa, pozostawało między stronami bezsporne. Niewątpliwie pozwanym A. C., W. C., D. C. (1), J. C. (1), H. C., J. C. (2), B. C. (1), D. C. (2), P. C. (1) oraz P. C. (2) nie przysługuje tytuł prawny do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W..

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 poz. 733 ze zm.) przewiduje szczególnie tryb wypowiedzenia przez właściciela stosunku najmu. W myśl jej art. 11 ust. 1 jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Przepis ten stanowi ograniczenie swobody wypowiedzenia stosunków najmów lokali przez ich właścicieli skoro jest dopuszczalne rozwiązanie tego stosunku prawnego z innych przyczyn, jak tylko te, wskazane w ustawie. Zgodnie z obowiązującym na dzień wypowiedzenia umowy najmu, powołanym w treści pisma z dnia 26 sierpnia 2010 roku przepisem art. 11 ust. 2 pkt 1 można wypowiedzieć lokatorowi stosunek prawny, jeżeli pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub upórczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Sytuacja, o której mowa w wyżej cytowanym przepisie art. 11 ust. 2 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) zaistniała w rozpoznawanej sprawie. W myśl bowiem art. 6b ust. 1 przywołanej wyżej ustawy najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie najemcy lokalu W. C. i A. C. nie dopełnili obowiązków, które ciążyły na nich na podstawie w/w przepisu art. 6b ust. 1. Pozwany po utracie pracy w 2005

roku zajął się zbieraniem złomu oraz innych materiałów, część sprzedając, a resztę gromadził w piwnicy, na strychu budynku, korytarzu oraz wokół śmietnika. A. C. gromadził rzeczy w lokalu oraz w budynku przy ul. (...) w W., utrudniając korzystanie z części wspólnych nieruchomości przez pozostałych mieszkańców. Zachowanie pozwanego należy ocenić jako nieprzestrzeganie porządku domowego. Zalegające w dużych ilościach rzeczy, w większości zbędne do codziennego funkcjonowania rodziny powodowały nieporządek na strychu i piwnicy budynku oraz stwarzały zagrożenie epidemiologiczno-sanitarne i pożarowe. Piwnica była tak zastawiona wniesionymi przez pozwanego A. C. rzeczami, że niemożliwym okazało się przeprowadzenie prawidłowej kontroli urządzeń sanitarnych w niej się znajdujących. Wielokrotne wezwania do uprzątnięcia terenu nie odniosły rezultatu, podobnie jak wizje lokalowe administratorów budynku, podczas których oceniono stan lokalu jako zły. Pozwana W. C. miała świadomość stanu lokalu oraz tego, że jej mąż kumuluje zbędne rzeczy, jednak mimo próśb sąsiadów pozostawała bierna, wskazując „iż nie ma wpływu na zachowanie męża”. Podobnie należy ocenić zachowanie pozostałych członków rodziny, którzy swoim zachowaniem nie doprowadzali do pogorszenia się stanu lokalu i budynku, nie reagowali jednak na negatywne zachowanie A. C..

Strona powodowa wykazała za pomocą przedłożonych w załączeniu do pozwu kopii pism, że przed złożeniem pozwu oświadczyła o wypowiedzeniu umowy najmu, wielokrotnie wzywała ich na piśmie do zabrania pozostawionych w częściach wspólnych budynku rzeczy. Wobec bezskutecznego upływu określonego na to terminu, strona powodowa była więc uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu. Wypowiedzenie to, dokonane w piśmie datowanym na 26 sierpnia 2010 roku, odniosło skutek w postaci ustania łączącej strony umowy najmu z dniem 30 września 2010 roku, tj. na koniec miesiąca kalendarzowego, po upływie miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Reasumując należy wskazać, że nie budzi żadnych wątpliwości fakt, że strona powodowa jest właścicielem przedmiotowego lokalu, zaś wobec niewątpliwego ustania łączącego strony stosunku najmu przedmiotowego lokalu, pozwani obecnie zajmują go bez żadnego tytułu prawnego. Wypowiedzenie umowy najmu A. C. i W. C. jako najemcom przedmiotowego lokalu powoduje automatycznie utratę przez pozostałych członków rodziny prawa do zajmowania lokalu. W tym miejscu wskazać należy, iż w doktrynie i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że zastosowanie art. 5 k.c. (a więc zarzutu nadużycia praw podmiotowych) jako podstawy oddalenia powództwa windykacyjnego jest z zasady niedopuszczalne (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 14 stycznia 2014 roku I ACa 861/136, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 31 stycznia 2013 roku VI ACa 1131/12). Zastosowanie art. 5 k.c. nie może doprowadzić do nabycia ani też utraty prawa podmiotowego (orzeczenia SN z dnia 07 grudnia 1965 r., III CR 278/65 oraz z dnia 08 listopada 1985 r., III CRN 343/85). Oddalenie powództwa na podstawie tego przepisu prowadzi do powstania i aprobowania przez sąd sytuacji, że stan faktyczny nie odpowiada stanowi prawnemu. W demokratycznym państwie prawnym tego rodzaju trwałe stany nie są pożądane, dlatego też przy sięganiu do art. 5 k.c. należy zachowywać szczególną ostrożność (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 stycznia 2005 r., III CK). Dopuszczalność zastosowania przywołanego przepisu jako zarzutu przeciwko roszczeniu windykacyjnemu jest możliwa jedynie w wyjątkowych okolicznościach, które jednak w przedmiotowej sprawie nie zachodzą. Z pewnością nie można do nich zaliczyć okoliczności długotrwałego zamieszkiwania pozwanych w spornym lokalu, sytuacji materialnej czy zdrowotnej czy też okoliczności przestrzegania porządku domowego oraz dbania o sporny lokal. W podobnej sytuacji znajduje się wiele osób, co nie może prowadzić automatycznie do uniemożliwienia właścicielowi korzystania z przysługującego mu prawa własności.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku, nakazując pozwanym opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W..

W przypadku uwzględnienia powództwa o nakazanie opróżnienia lokalu do kompetencji Sądu należy również ustalenie czy, a jeżeli tak, to w stosunku do których z pozwanych, znajduje zastosowanie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...) precyzujący przesłanki do obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego. Ponadto Sąd bierze pod uwagę

sposób korzystania przez najemcę z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zgodnie z treścią art. 14 ust.4 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 1990r. 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.

W odniesieniu do pozwanego A. C. zastosowanie znajdzie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...), zgodnie z którym przepisów art. 14 i 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. W głównej mierze zachowanie pozwanego A. C. było przyczyną wypowiedzenia przez stronę powodową umowy najmu lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...), stąd w ocenie Sądu należało orzec o braku uprawnień do lokalu socjalnego.

W świetle poczynionych przez Sąd w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych niewątpliwym jest, że każdy z pozostałych pozwanych spełnia przesłanki do uznania ich za objętych ochroną wynikająca z treści powołanych wyżej przepisów. Jak również zostało wykazane powyżej, pozwani nie mają prawa do innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

Sąd miał obowiązek orzec o prawie do lokalu socjalnego dla małoletnich P. C. (1) i P. C. (2) oraz wspólnie z nim zamieszkujących rodziców – pozwanej B. C. (1) i pozwanego D. C. (2), sprawujących nad nim bezpośrednią opiekę. Sąd miał również obowiązek orzec o prawie do lokalu socjalnego dla małoletniej J. C. (2) oraz sprawującej nad nią opiekę matkę H. C..

Nadto w oparciu o zeznania pozwanych oraz przedłożonych przez nich dokumentów prywatnych, co prawda nie sposób prawidłowo obliczyć kwoty odpowiadającej średnim miesięcznym dochodom pozwanych, aczkolwiek ich dochody z pewnością nie przekraczają kryterium ustalonego w dalej powołanych Uchwałach Rady Miasta W.. Pozwana W. C. pobiera świadczenie emerytalne w wysokości 700 zł oraz z prac dorywczych uzyskuje ok. 700 zł. Pomaga finansowo synowi J. C. (3), który obecnie nie pracuje oraz córce D. C. (1) uzyskującej dochód w wysokości ok. 400-500 zł. Gospodarstwo domowe prowadzi z nimi również pozwana H. C. wraz z córką J. C. (2), uzyskujące łącznie ok. 1 800,00 zł. Nawet gdyby przyjąć, iż w prowadzeniu domu pomaga małżeństwo D. i B. C. (1), mające na utrzymaniu dwójkę małoletnich dzieci to w ocenie Sądu wszyscy pozwani spełniają zatem kryterium przewidziane w punkcie 6 ust. 3 art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Bowiernie zgodnie z treścią Uchwały Rady Miasta Stołecznego W. nr (...) z 09 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego W. ze zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Miasta Stołecznego W. nr (...) z 16 czerwca 2011 r. (tekst ujednolicony Dz. Urz. Woj. M.. nr 116, poz. 3676) w § 12 i 13 stanowią, że umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i spełnia warunki określone w § 4 pkt 1, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 3, oraz znajduje się w niedostatku. Zgodnie z § 4 pkt 1 uchwały, lokale z mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane osobom m.in. w których gospodarstwie domowym średni miesięczny dochód na jednego członka

gospodarstwa domowego nie przekracza minimum dochodowego - zdefiniowanego w § 1 pkt 26 w zw. z pkt 23-25 jako równowartość 160% najniższej emerytury wynoszącej obecnie kwotę 844,45 zł.

Ponadto Sąd uznał, iż pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. Pomimo posiadania przez pozwaną W. C. nieruchomości gruntowej, budynek na niej posadowiony nie spełnia podstawowych kryteriów aby w nim zamieszkać. Jak zeznała pozwana jest on stary, nieocieplony, brak w nim kanalizacji oraz bieżącej wody, ogólnie wymaga generalnego remontu, na który z uwagi na trudną sytuację finansową pozwanych nie stać.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł, iż pozwanym W. C., D. C. (1), J. C. (1), H. C., J. C. (2), D. C. (2), B. C. (1), P. C. (1), P. C. (2) przysługuje prawo do lokalu socjalnego i w oparciu o art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu przez pozwanych do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt 4. sentencji wyroku).

Rozstrzygnięcie w punkcie 5. sentencji wyroku, w przedmiocie kosztów procesu Sąd oparł na zapisach art. 102 k.p.c. Faktem jest, iż powództwo zostało uwzględnione w całości, co oznacza, że pozwani powinni zasadniczo ponieść wszelkie związane z tym koszty, które powstały po stronie ich przeciwnika procesowego, a które były kosztami koniecznymi i celowymi. Jednakże zdaniem Sądu trudna sytuacja życiowa i majątkowa pozwanych uzasadniała uznanie, że po ich stronie zachodzą okoliczności pozwalające na odstępianie od ogólnych reguł rządzących rozstrzygnięciem o kosztach procesu.

O kosztach zastępstwa procesowego pozwanych pełnionego przez pełnomocnika z urzędu r.pr. K. K. Sąd orzekł w oparciu o treść § 15 w związku z treścią § 10 pkt 1 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu

Mając na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.