

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 października 2016 roku

Pozwem z dnia 05 września 2014 roku (data P.) powód Miasto S. W. Zakład (...) w D. M. Miasta S. W., reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniosło o nakazanie W. K., A. Ż., małoletniej K. Ż. oraz Z. K. (1) opróżnienie i opuszczenie lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wraz ze wszystkimi rzeczami do nich należącymi oraz wydanie tegoż lokalu Miastu, jak i o orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Ponadto Miasto wniosło o zasądzenie od pozwanej W. K. na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż pozwani zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 06 maja 1996 roku, zmienionej aneksem z dnia 01 marca 2012 roku. Obecnie zaś pozwani zajmują ów lokal bez tytułu prawnego, albowiem pismami z dnia 01 sierpnia 2013 roku powód wypowiedział pozwanym umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 września 2013 roku. Miasto podnosiło, iż pozwany Z. K. (1) przebywa od kilku lat w zakładzie karnym. Miasto podało, iż pozwany nie opuścił lokalu w zapisanym terminie i zajmuje obecnie tenże bez tytułu prawnego. Miasto wskazało również, że pozwani – przed otrzymaniem wypowiedzenia umowy najmu – zobowiązani byli pismami z dnia 10 maja 2013 roku i 13 czerwca 2013 roku do spłaty należności (24.439,73 zł), w terminie 30 dni pod rygorem wypowiedzenia. Pozwani zostali wezwani do opuszczenia i zdania lokalu, czego dotychczas nie uczynił.

(pozew - k. 1-2).

Postanowieniem z dnia 03 lutego 2015 roku Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W. ustanowił dla pozwanego Z. K. (1) pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie – k. 44)

W odpowiedzi pozwany Z. K. (1), reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego w osobie adwokata wniósł o oddalenie powództwa, zaś w razie wydania orzeczenia o opróżnieniu lokalu względem Z. K. (1) wniósł o przyznanie mu lokalu socjalnego oraz wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z tymże. Ponadto wniósł o zasądzenie od Miasta na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych oraz przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z uwagi na to, że nie zostały zapłacone ani w całości, ani w części.

W uzasadnianiu podkreślano brak przesłanek na orzeczenie wobec pozwanego Z. K. (1) opróżnienia lokalu, wskazując m. in. na działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego z uwagi na jego trudną sytuację życiową. Pozwany wskazał, iż od 1997 roku (z nielicznymi przerwami) jest osobą pozbawioną wolności, przebywającą od wielu lat w różnych zakładach karnych. Pozwany zatem od wielu lat nie jest w stanie ponosić kosztów utrzymania przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Pozwany wskazał ponadto, iż koniec odbywania przez niego kary pozbawienia wolności przewidziany jest na 2017 rok i tym samym obawia się, iż nie będzie miał dokąd wrócić i zostanie osobą bezdomną. W ocenie pozwanego jego eksmisja byłaby sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a szczególności z zasadą humanitaryzmu oraz poszanowania godności człowieka. Pozwany nie ma bowiem możliwości na znalezienie nowego miejsca zamieszkania, jest osobą starszą (60 lat) i schorowaną, a ponadto nieporadną życiowo i bez środków do życia.

(wnioski pozwanego z dn. 09.12.2014 r. – k. 39 i 41-41v.; pismo procesowe pozwanego z dn. 03.04.2015 r. – k. 69-74; wniosek pozwanego z dn. 23.06.2015 r. – k. 83-83v.)

Na terminie rozprawy z dnia 14 października 2016 roku pełnomocnik Z. K. (1) podtrzymał dotychczasowe stanowisko. Pozwana W. K. wniosła o oddalenie powództwa wskazując, iż po ewentualnej eksmisji nie miałaby gdzie

mieszkać. Pozwana W. K. wносиła ewentualnie o orzeczenie eksmisji i ustalenie, iż przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego. Pozwana A. Ż. działająca również jako przedstawiciel ustawowy K. Ż. wносиła jak pozwana W. K..

(protokół z rozprawy – k. 266-267)

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

W dniu 06 maja 1996 roku Miasto S. W. D. M. – Zarząd (...) w W. zawarło z Z. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego. Przedmiotem najmu był lok mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) przy ul. (...) w W., o powierzchni użytkowej 42,19 m², w tym powierzchni mieszkalnej (...) m². Lokal ten składał się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i łazienki (§ 2 umowy). Za zajmowany lokal Z. K. (1) zobowiązał się do uiszczania opłat czynszowych oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu (§ 6 umowy). Z dniem 19 lipca 1996 roku wraz z Z. K. (1) w lokalu tym zamieszkała jego córka A. Ż. (poprzednio K.). Z dniem 02 października 1998 roku w lokalu tym zamieszkała również żona Z. W. K.. Od dnia 16 lutego 2006 roku w przedmiotowym lokalu zamieszkiwała wnuczka Z. K. (2) Ż.. Z dniem 01 marca 2012 roku w stosunek najmu – obok Z. K. (1) – wstąpiła jego żona W. K., do korzystania z owego lokalu poza w/w najemcami uprawnione były osoby wymienione w skierowaniu do zawarcia umowy najmu oraz dzieci, wobec których najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym (...).

(dowody: umowa najmu – k. 3-4v.; aneks do umowy najmu – k. 5-7v.; zeznania pozwanego Z. K. (1) w aktach I Cps 68/15 – k. 231-232; zeznania pozwanej A. Ż. – k. 266v.; zeznania pozwanej W. Ż. – k. 266v.; a ponadto zgoda na zamieszkanie A. K. – w aktach lokalowych; oświadczenie o wyrażeniu zgody na zameldowanie A. K. – w aktach lokalowych; zgoda na zamieszkanie W. K. – w aktach lokalowych; oświadczenia o ilości zamieszkiwanych osób w lokalu z dn.20.09.1996 r., 14.10.1998 r. i 31.03.2006 r. – w aktach lokalowych;)

Z. K. (1) od dnia 19 kwietnia 2001 roku był osobą stale pozbawioną wolności i przebywał m.in. w Zakładzie Karnym w P., w Areszcie Śledczym W. M., w Zakładzie Karnym w M., w Zakładzie Karnym w B., w Zakładzie Karnym w Ż., a obecnie przebywa w Zakładzie Karnym w K.. W okresie odbywania kary pozbawienia wolności Z. K. (1) czasowo pracował, zaś otrzymywane dochody przekazywał rodzinie, m. in. żonie i córce - w celu uiszczania zaległości czynszowych lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). W. K. oraz A. Ż. uiszczały należności czynszowe w sposób nieregularny oraz w niepełnych wysokościach.

(dowody: zeznania pozwanego Z. K. (1) w aktach I Cps 68/15 – k. 231-232; zeznania pozwanej A. Ż. – k. 266v.; zeznania pozwanej W. Ż. – k. 266v.; zaświadczenie z ZK w Ż. – k. 42; zaświadczenia z AŚ W. M. – k. 177-178).

Z uwagi na nieuiszczanie opłat związanych z zajmowanym lokalem pismami z dnia 10 maja 2013 roku (znak: L.dz. EW/NR(...), L.dz. EW/NR(...), L.dz. EW/NR(...)) Zakład (...) w D. M. Miasta S. W. w W. wezwał Z. K. (1), W. K. oraz A. Ż. do zapłaty kwoty 24.439,73 zł z tytułu zadłużenia w opłatach czynszu i świadczeń komunalnych lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. – w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma. W/w poinformowani, iż po bezskutecznym upływie w/w terminu zostanie wypowiedziana im umowa najmu oraz skierowana zostanie na drogę sądową sprawa o orzeczenie eksmisji i zasądzenie należnych kwot.

(dowody: pisma wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 8-10v.)

Z uwagi na nieuregulowanie w całości posiadanego zadłużenia przez Z. K. (1), W. K. oraz A. Ż., Zakład (...) w D. M. Miasta S. W. w W. – pismami z dnia 01 sierpnia 2013 roku (znak: L.dz. EW/KK/ (...), L.dz. EW/KK/ (...), L.dz. EW/KK/ (...)) – wypowiedział w/w najem lokalu numer (...) przy ul. (...) w W., ze skutkiem rozwiązania na dzień 30 września 2013 roku.

(dowody: wypowiedzenia najmu wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 12-14v.)

W związku z zajmowaniem przez Z. K. (1), W. K. oraz A. Ż. – już bez tytułu prawnego - lokalu nr (...) przy ul. (...) W., Zakład (...) w D. M. Miasta S. W. w W. – pismami z dnia 23 października 2013 roku (znak: L.dz. EW/KK/ (...), L.dz.

EW/KK/ (...), L.dz. EW/KK/ (...), L.dz. EW/KK/ (...)) – wezwał w/w do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu oraz zdania go protokołem zdawczo – odbiorczym wynajmującemu w ciągu 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma. Jednocześnie zostali oni wezwani do zapłaty zadłużenia w opłatach za lokal, które na dzień 30 września 2013 roku wynosiło 29.857,17 zł.

(dowody: wezwania wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 15-17v.)

W. K. oraz A. Ż. wraz z małoletnią córką K. Ż. nie opuściły zajmowanego lokalu.

(dowody: okoliczność bezsporna)

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 16 grudnia 2015 roku wydanym w sprawie III C 126/15 orzekł rozwód związku małżeńskiego zawartego w dniu 18 czerwca 1998 roku w W. pomiędzy Z. K. (1), a W. Ł. z winy obydwójga małżonków. Sąd oddalił powództwo o eksmisję Z. K. z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

(dowody: odpis wyroku rozwodowego – k. 255-255v.)

Z. K. (1) ma 65 lat i odbywa karę pozbawienia wolności (w ZK w K.), której okres zakończenia przewidziany jest na 28 grudnia 2017 roku. Z. K. (1) nie jest zatrudniony odpłatnie w jednostce penitencjarnej i nie pobiera z tego tytułu żadnego wynagrodzenia. Od dnia 16 maja 2003 roku stwierdzono występowanie u niego lekki stopień niepełnosprawności. Ponadto Z. K. (1) cierpi na nadciśnienie tętnicze, zwyrodnienia kręgosłupa szyjnego, piersiowego oraz lędźwiowo – krzyżowej, zaburzenia rytmu serca, miażdżycę, problemy z sercem, zaburzenia osobowości, zaćmę obu oczu, niedosłuch w lewym uchu. Nie posiada żadnego majątku. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego niż lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W., jak też nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

(dowody: zaświadczenie z ZK w Ż. – k. 42; zaświadczenie z AŚ W. M. – k. 177; orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – k. 84-85 oraz 172; zastępcza książka zdrowia osadzonego – k. 101-159; zeznania pozwanego Z. K. (1) w aktach I Cps 68/15 – k. 231-232)

W. K. ma 55 lat, pracuje na pół etatu i otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1.000,00 zł netto miesięcznie, ma obiecaną pracę na cały etat. Nie orzeczono wobec niej stopnia niepełnosprawności. Leczy się na nadciśnienie tętnicze oraz wrażliwość jelita. Na co dzień pomaga córce A. Ż. w opiece nad chorą wnuczką K. Ż.. Nie posiada żadnego majątku. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego niż lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W., jak też nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

(dowody: zeznania pozwanej W. Ż. – k. 266v.)

A. Ż. ma 30 lat, pracuje dorywczo i otrzymuje wynagrodzenie w wysokości ok. 1.400,00 zł miesięcznie, nie otrzymuje alimentów na córkę K. Ż. (10 lat). Otrzymuje świadczenia z pomocy społecznej na dziecko w wysokości 1.100,00 zł. A. Ż. sprawuje opiekę nad córką, która jest chora, tj. urodziła się z wadą serca, dziurą przewodu moczowego, reflaksją żołądka, dwoma śledzionami, a ponadto jest leczona kardiologicznie i jest często hospitalizowana. W codziennych czynnościach oraz w opiece nad córką pomaga jej matka W. K.. A. Ż. z uwagi na posiadaną wadę nerki nie może dźwigać ciężki rzeczy co ogranicza ją w wykonywaniu pracy zawodowej. Nie posiada żadnego majątku. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego niż lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W., jak też nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

(dowody: zeznania pozwanej A. Ż. – k. 266v.)

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy. Sporne kwestie zostały przez Sąd ustalone na podstawie wiarygodnych dowodów z dokumentów, w tym akt lokalowych lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Wskazane dokumenty Sąd uznał za pełnowartościowy materiał dowodowy, ponieważ ich autentyczność, jak i treść nie budzą wątpliwości, a nade wszystko nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Ponadto Sąd dokonał ustaleń stanu faktycznego na podstawie zgodnych zeznań pozwanych Z. K. (1), W. K. oraz A. Ż.. Każda z osób zeznających w przedmiotowej sprawie przedstawiała swoją sytuację rodzinną oraz finansową. Sąd dał zeznaniom tym wiarę w całości i uznał je za w pełni przydatne do celów dowodowych w niniejszym postępowaniu.

Sąd oddalił wnioski strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego: ortopedy, kardiologa, psychiatry, psychologa, hepatologa, okulisty i laryngologa, albowiem przeprowadzenie tegoż nie miało istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a ponadto ze zgromadzonego materiału dowodowego Sąd miał możliwość ustalenia, czy pozwanemu Z. K. (1) przysługuje lokal socjalny.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części orzeczonej.

W myśl art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że tej osobie 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. Tak więc w sprawie o eksmisję przedmiotem badania Sądu jest to, czy pozwany posiadał tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a więc skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania lokalem, oraz czy w razie orzeczenia eksmisji pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Biorąc pod uwagę zgromadzony w sprawie materiał dowodowy należy jednoznacznie stwierdzić, że powód – Miasto S. W. – będący niespornie właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., co przesądza o jego legitymacji czynnej do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym, nie ma w chwili obecnej możliwości korzystania i rozporządzania przedmiotowym lokalem mieszkalnym. Na dzień zamknięcia rozprawy lokal ten nadal pozostawał bowiem we władaniu pozwanych, którzy w żaden sposób nie kwestionowali, iż nie służy im obecnie żadne prawo do władania rzeczą, niweczące żądanie właściciela. Pozwani wskazywali jedynie na swoją trudną sytuację życiową oraz niemożność zamieszkania w innym lokalu.

Zgodnie z brzmieniem art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Obowiązek ten obciąża również pozostałe osoby zamieszkujące z najemcą (art. 675 § 2 k.c.).

W zakresie warunków i zasad rozwiązania umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego strona powodowa wypełniła postanowienia przepisu art. 11 ust. 1 i ust 2 pkt. 2 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.). Zgodnie z powołanymi przepisami, 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 wskazanej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W niniejszej sprawie, pismami z dnia 01 sierpnia 2013 roku Miasto S. W. dokonało pisemnego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego pozwany, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień 30 września 2013 roku. Pismo obejmujące oświadczenie Miasta o wypowiedzeniu umowy najmu wskazywało, iż przyczyną rozwiązania stosunku najmu są zaległości w opłatach czynszowych i eksploatacyjnych. Wypowiedzenie stosunku najmu zostało poprzedzone wcześniejszym pismem o wezwaniu pozwanych do spłaty zadłużenia w terminie miesiąca od otrzymania wezwania. Pozwani zostali uprzedzeni, że niezastosowanie się do wezwania spowoduje wypowiedzenie umowy najmu i skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

W ocenie Sądu powyższe pisma spełniają warunki o jakich mowa w powołanych wyżej przepisach prawa, co oznacza, że doręczenie ich pozwanym, jako najemcom lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. doprowadziło do rozwiązania umowy najmu. Pozwani ostatecznie nie negowali przy tym wysokości zadłużenia, ani też nie podnosili w niniejszym postępowaniu jakoby wysokość miesięcznych opłat za lokal była zawyżona. Pozwani nie kwestionowali również ostatecznie dokonanego wobec nich wypowiedzenia stosunku najmu, zaś Sąd nie dopatrył się żadnych wadliwości w procedurze wypowiedzenia tymże najmu zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż zostały spełnione przesłanki z art. 222 § 1 k.c., a powód zasadnie domaga się wydania lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych bez tytułu prawnego. Wobec tego powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu, a w pkt I orzeczenia Sąd w oparciu o w/w przepisy prawne nakazał pozwanym opróżnienie i wydanie lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. - powodowi.

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, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2014.150) precyzujący przesłanki do obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego. 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.

To czy w danej sprawie zachodzi konieczność zastosowania unormowania mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zależy wyłącznie od zawartego w art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r., statusu pozwanego. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15.11.2001r. w sprawie o sygn. akt III CZP 66/01 (OSNC 2002/9/109) wyraził pogląd, iż przepisy art. 14 i 15 u.o.p.l. mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, zaś z ochrony przewidzianej w art. 14 ww. ustawy nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie. Tym samym konieczność stosowania tych zapisów zdeterminowana jest ustaleniem czy pozwanemu przysługiwał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.

Art. 2 ust 1 pkt. 1 cytowanej ustawy stanowi, że „Ilekcroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności”. Ustawodawca zawarł więc bardzo szeroką i pojemną definicję, której doprecyzowanie pozostawił praktyce i doktrynie. Istotnym przy właściwej interpretacji tego przepisu jest zwrócenie uwagi na fakt, że zapis ustawowy dotyczy tylko i wyłącznie osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny do używania lokalu. Tym samym lokatorem jest zarówno najemca, podnajemca, jak i członek spółdzielni używający lokalu na podstawie przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba mająca służebność mieszkania, używająca lokalu mieszkalnego na podstawie użytkownika lub nieodpłatnego użyczenia itp. Lokatorem jest także osoba, której przysługuje tytuł prawny do używania lokalu

wspólnie z innym lokatorem (tak też M. N. w Monitorze Prawniczym 2001/19/961 Ochrona praw lokatorów”). Istotnym jest również, by lokal był użytkowany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Nie ulega wątpliwości, iż pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przysługiwał im bowiem tytuł prawny do lokalu mieszkalnego - Z. K. (1) oraz W. K. byli najemcami spornego lokalu, zaś A. Ż. oraz K. Ż. wywodzą swoje prawa do lokalu od głównych najemców.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności zeznań pozwanych Z. K. (1), W. K., A. Ż. wynika, że wszyscy pozwani Z. K. (1), W. K., A. Ż. oraz małoletnia K. Ż. należą do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż pozwana A. Ż. wychowuje małoletnią córką, zatem o przyznaniu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego dla A. Ż. i małoletniej K. Ż. orzeczono na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy.

W niniejszej sprawie istnieją okoliczności przemawiające za przyznaniem prawa do lokalu socjalnego również pozwanemu Z. K. (1), który posiada status osoby niepełnosprawnej. Wynika to z orzeczenia o stopniu niepełnosprawności datowanego na dzień 09 września 2008 roku, gdzie wprost wskazano, iż ma on, lekki stopień niepełnosprawności od dnia 16 maja 2003 roku. Podkreślić wypada, że powyższa okoliczność jest wystarczająca do uzyskania przez pozwanego lokalu socjalnego. Aby znaleźć się w sytuacji osoby uprawnionej do lokalu socjalnego wystarczającym było, aby Z. K. (1) zaliczał się choćby do jednej z kategorii opisanej ww. art. 14 ust. 4 ustawy. Ponadto pozwany jest osobą w podeszłym wieku, ma 65 lat i ma problemy zdrowotne. Za przyznaniem lokalu socjalnego przemawia również szczególna sytuacja materialna pozwanego Z. K. (1), który obecnie, tj. w latach 2002 – 2017 przebywa w zakładach karnych i jest osobą pozbawioną wolności. Pozwany nie pracuje i nie otrzymuje żadnego wynagrodzenia. Nie posiada innych źródeł utrzymania. Brak dochodu pozwanego kwalifikowała go zatem do otrzymania lokalu socjalnego w myśl przepisów prawa miejscowego. Uchwała nr LVIII/1751/2009 Rady m. st. W. z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. W. (Dz. Urz. Woj. M.. z 2009 r. Nr 132, poz. 3937 z późn. zm.) w § 4 pkt. 2 w zw. z § 1 pkt. 26 wskazuje, iż lokale z tego zasobu mogą być wynajmowane osobom, w których gospodarstwie domowym średni miesięczny dochód na jednego członka tego gospodarstwa domowego nie przekracza minimum dochodowego, zaś minimum to odpowiada w gospodarstwie wieloosobowym 160% kwoty najniższej emerytury, zaś w gospodarstwie jednoosobowym 220%. Najniższa emerytura wynosi aktualnie 882,56 zł (zgodnie z Komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytury lub renty). Odpowiednik 160 % tej kwoty to 1.412,09 zł, zaś 220% to 1.941,63 zł.

Podobnie rzecz ma się w stosunku do pozwanej W. K., w stosunku do której przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego opierało się na zasadzie słuszności i sprawiedliwości społecznej. Rozpatrując sprawę ze względu na konstrukcję nadużycia prawa, o jakiej stanowi art. 5 k.c. należy zauważyć, że jeżeli uzna się wykonywanie przysługującego prawa podmiotowego za niezgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego, to takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Dla oceny zasadności wywiedzionego środka zaskarżenia należy odwołać się do ogólnych reguł zastosowania art. 5 k.c., wypracowanych przez orzecznictwo i doktrynę. Dominuje w nich przekonanie, że zastosowanie art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, co sprawia, że podnosząc zarzut nadużycia prawa z powodu zachowania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego należy wskazać, jaka spośród przyjętych w społeczeństwie zasad moralnych została w danej sytuacji naruszona (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293, z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01, niepubl., z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1095/00, niepubl. oraz z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSN 1999, Nr 4, poz. 75). Klauzula generalna zasad współżycia społecznego dotyczy zarówno zachowań faktycznych, jak i czynności prawnych (także proceduralnych), dokonywanych na podstawie kompetencji wchodzących w zakres danego prawa podmiotowego a zasadniczą podstawę stwierdzenia wystąpienia nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Jego negatywna ocena może wynikać m.in. z faktu, że zajęcie zostało przez niego sprowokowane albo też z faktu wykorzystania

położenia drugiej strony. Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia (...). sygn. akt IV CSK 290/09).

W przedmiotowej sprawie zdaniem Sądu zastosowanie ma art. 5 k.c. w stosunku do pozwanej W. K.. Lokale socjalne przyznawane są osobom, które są w trudnej sytuacji życiowej – tak jak to jest w tym przypadku. Odmowa ustalenia prawa do lokalu socjalnego, wywołuje ujemne następstwa dla tejże pozwanej, która obecnie pracuje na pół etatu otrzymując wynagrodzenie w wysokości 1.000,00 zł, oczekując na możliwość pracy w pełnym wymiarze etatu. Podkreślić należy, iż pozwana mieszka wraz z córką i pomaga czynnie w opiece nad chorą wnuczką.

Ponadto pozwani nie mają żadnych oszczędności, ani innego lokalu. Powyższe pokazuje, że wynajęcie przez nich lokalu na wolnym rynku w W., mogłoby stanowić zbyt duże obciążenie finansowe. Ich sytuacja rodzinna, materialna i zdrowotna przemawia za koniecznością udzieleniu pomocy w postaci przyznania lokalu socjalnego.

Z uwagi na fakt orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez wszystkich pozwanych, Sąd z mocy art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego był zobligowany do tego, aby nakazać wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O wysokości wynagrodzenia pełnomocnika ustanowionego z urzędu dla pozwanego Z. K. (1) w osobie radcy prawnego Sąd orzekł na podstawie § 15 pkt 1 oraz § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, powiększone o stawkę VAT.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 102 k.p.c. Zgodnie z jego brzmieniem, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Taki „szczególnie uzasadniony przypadek” zachodzi zdaniem Sądu w niniejszej sprawie. Pozwani znajdują się bowiem w trudnej sytuacji materialnej. Dlatego też, Sąd odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem przesłać pełnomocnikowi pozwanego (bez pouczenia).