

Sygn. akt I C 1820/12 /7

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 18 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Mataczyńska

Protokolant: prot. sąd. M. K. (1)

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. J.

przeciwko H. K., M. K. (2), S. K. (1), S. K. (2), małoletniemu D. M. (1) reprezentowanemu przez matkę S. K. (2), K. F. i małoletniemu B. K. reprezentowanemu przez matkę K. F.

przy interwencji ubocznej Miasto P.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym H. K., M. K. (2), S. K. (2) i małoletniemu D. M. (1), aby opróżnili, opuścili i wydali powódce A. J. lokal mieszkalny nr 4a położony w budynku nr (...) przy ulicy (...)r. w P.;
2. orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego w stosunku do pozwanych H. K. oraz M. K. (2) i nakazuje wstrzymać wykonanie punktu 1 wyroku w stosunku do tych pozwanych do czasu złożenia im przez gminę - Miasto P. oferty najmu lokalu socjalnego;
3. orzeka o braku uprawnienia do lokalu socjalnego w stosunku do pozwanych S. K. (2) i małoletniego D. M. (1);
4. umarza postępowanie wobec pozwanych S. K. (1), K. F. i małoletniego B. K.;
5. zasądza od pozwanych H. K., M. K. (2) i S. K. (2) na rzecz powódki kwoty po 66,66 zł (każdy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/SSR Joanna Mataczyńska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 listopada 2012 r. (data złożenia w Sądzie) powódka A. J. wniosła o nakazanie pozwanym: H. K., M. K. (2), S. K. (1), S. K. (2) i małoletniemu D. M. (1) opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr 4a położonego w P. przy ul. 28 czerwca 1956 r. 117 oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu powyższego powódka wskazała, iż jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. 28 czerwca 1956 r. pod numerem 117. Pozwani zajmują lokal mieszkalny nr 4a w spornej nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 14 lutego 1984 r. Od kwietnia 2011 r. pozwani regulowali swoje należności czynszowe w niepełnej wysokości, a od sierpnia 2011 r. zaprzestali w ogóle uiszczania czynszu oraz pozostałych

opłat eksploatacyjnych. W związku z brakiem zapłaty przez pozwanych zaległości z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, po uprzednim wezwaniu pozwanych do zapłaty zaległych należności, powódka pismem z dnia 25 września 2012 r. wypowiedziała pozwany umowę najmu lokalu. Pomimo wygaśnięcia stosunku najmu pozwani nie wydali powódce zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu.

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 31 grudnia 2012 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o przyznanie pozwany prawa do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, że powódka nie wypowiedziała najmu lokalu pozwanej H. K., bowiem oświadczenie o wypowiedzeniu umowy nie zostało jej skutecznie doręczone (pozwany M. K. (2) nie przekazał żonie pisma powódki). H. K. o wypowiedzeniu najmu lokalu dowiedziała się dopiero z treści doręzonego jej odpisu pozwu. Ponadto pozwani podnieśli, iż wypowiedzenie umowy najmu lokalu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego z uwagi na finansowo-zdrowotną sytuację pozwanych. Ewentualne żądanie przyznania prawa do lokalu socjalnego uzasadnione jest ich trudną sytuacją życiową. H. K. i M. K. (2) są osobami niepełnosprawnymi, częściowo niezdolnymi do pracy. Pozwana S. K. (2) jest zatrudniona jako sprzedawca i samotnie wychowuje małoletniego syna. S. K. (1) jest natomiast osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym. Osiągane przez nich dochody (renta, świadczenie rehabilitacyjne, wynagrodzenia za pracę) nie pozwalają na zaspokojenie wszystkich podstawowych potrzeb życiowych całej rodziny. (k. 43-45).

W dniu 8 stycznia 2013 r. (data złożenia w Sądzie) **Miasto P.** przystąpiło do sprawy w charakterze **interwenienta ubocznego** po stronie powodowej oraz wniosło o oddalenie powództwa, ewentualnie w razie uwzględnienia powództwa, o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta P.. W uzasadnieniu interwenient podniósł, iż powódka nie rozwiązała skutecznie łączącej jej z pozwany umowy najmu lokalu, bowiem powódka nie przedstawiła żadnych dowodów potwierdzających, iż jej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu dotarło do wiadomości H. K. (k. 65-66).

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych: K. F. i małoletniego B. K., reprezentowanego przez rodziców: S. K. (1) i K. F..(k. 74).

Na terminie rozprawy w dniu **7 marca 2013 r.** powódka cofnęła pozew wobec pozwanych: S. K. (1), K. F. i małoletniego B. K. Pozwani i interwenient uboczny nie sprzeciwili się cofnięciu pozwu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

A. J. jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. 28 czerwca 1956 r. pod numerem 117. Pozwani: H. K. i M. K. (2) zamieszkali w lokalu mieszkalnym nr 4a, znajdującym się w przedmiotowym budynku w 1984 r., na podstawie decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 14 lutego 1984 r. Obok najemców uprawnionymi do zamieszkiwania w lokalu były ich dzieci: S. K. (1), A. K. i S. K. (2). Pozwana S. K. (2) - matka małoletniego D. M. (1), w grudniu 2011 r. wyprowadziła się z mieszkania rodziców i zamieszkała wraz konkubentem w wynajętym lokalu w L.. Mieszkanie rodziców opuścił także S. K. (1), który zamieszkał wraz z konkubiną K. F. i ich małoletnim synem B. K. w wynajętym lokalu w P. przy ulicy (...). Z H. K. i M. K. (2) nie mieszka też ich druga córka – A. K.. W chwili zamknięcia rozprawy w spornym lokalu zamieszkiwali najemcy – H. K. i M. K. (2) wraz z małoletnim wnukiem D. M. (1).

Bezsporne, vide: odpis księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. (k. 9-12), kopia decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego (k. 4), zeznania pozwanej H. K. (k. 110-111).

Najemcy zobowiązani byli do uiszczania czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Od kwietnia 2011 r. pozwani regulowali opłaty czynszowe w niepełnej wysokości, a od sierpnia 2011 r. praktycznie zaprzestali uiszczania należności. Wobec narastającego zadłużenia, pismami z dnia 16 sierpnia 2012 r. (doręczonym wszystkim pozwany w dniu 21 sierpnia 2012 r.) powódka wezwała H. K., M. K. (2), S. K. (1) i S. K. (2) do zapłaty kwoty 14.231,60 zł z tytułu zaległych opłat czynszowych i innych opłat eksploatacyjnych w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania.,. W piśmie tym

powódka uprzedziła pozwanych, iż w przypadku nieuregulowania w/w zaległości w wyznaczonym terminie nastąpi wypowiedzenie umowy najmu.

Bezsporne, vide: kopie pism z dnia 16.08.2012 r. z zpo (k. 6-9).

Wobec niezapłacenia zaległego czynszu, w piśmie z dnia 25 września 2012 r. powódka złożyła pozwany oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Pismo skierowane zostało do H. K., M. K. (2), S. K. (1), S. K. (2) i D. M. (1); odebrał je M. K. (2).

Bezsporne, vide: pismo z dnia 25.09.2012 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru (k. 5).

Pozwana H. K. ma lat 57, jest osobą niepełnosprawną; posiada naruszoną sprawność organizmu, która w istotny sposób obniża jej zdolność do wykonywania pracy w porównaniu do zdolności jaką wykazuje osoba o podobnych kwalifikacjach z pełną sprawnością psychiczną i fizyczną. Pozwana choruje na przewlekłe zapalenie trzustki, zmiany zwyrodnieniowe kręgosłupa, niedoczynność tarczycy, kamicy nerkową prawostronną. Z uwagi na swój stan zdrowia pozwana otrzymuje rentę w wysokości 1.198,35 zł netto miesięcznie. H. K. jest zatrudniona na ¼ etatu jako sprzątaczką. Z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 280 zł netto miesięcznie.

Bezsporne, vide: kopia orzeczenia o stopniu niepełnosprawności (k. 47), kopia orzeczenia lekarza orzecznika ZUS (k. 49), kopia dokumentacji medycznej (k.54-57), zeznania pozwanej H. K. (k. 110-111).

Pozwany M. K. (2) ma lat 57 i z wykształcenia jest mechanikiem samochodowym. Pozwany od stycznia 2012 r. leczy się psychiatrycznie w związku z organicznymi zaburzeniami nastroju. Ponadto M. K. (2) choruje na schorzenia kręgosłupa, cukrzycę, nadciśnienie tętnicze i hipertrójglicydemię. Z tego powodu został on uznany za osobę niepełnosprawną; posiada naruszoną sprawność organizmu, która w istotny sposób obniża jego zdolność do wykonywania pracy w porównaniu do zdolności jaką wykazuje osoba o podobnych kwalifikacjach z pełną sprawnością psychiczną i fizyczną. Pozwany nie pracuje, otrzymuje świadczenie rehabilitacyjne w wysokości 827,70 zł netto miesięcznie.

Bezsporne, vide: kopia orzeczenia o stopniu niepełnosprawności (k. 46), kopia dokumentacji medycznej (k. 48,50-53), kopia decyzji ZUS z dnia 19.07.2012 r. (k. 63-64), zeznania pozwanej H. K. (k. 110-111), zeznania pozwanego M. K. (2) (k. 111)..

Pozwana S. K. (2) jest zatrudniona na stanowisku sprzedawcy, gdzie otrzymuje wynagrodzenie w wysokości około 1.111,00 zł netto miesięcznie. Pozwana ma na utrzymaniu małoletniego syna – D. M. (1), który obecnie uczęszcza do pierwszej klasy gimnazjum. S. K. (2) w okresie od 1 grudnia 2011 r. do 31 grudnia 2012 r. pobierała na rzecz syna świadczenia z funduszu alimentacyjnego w kwocie 500 zł. Aktualnie pozwana mieszka wraz z konkubentem w wynajętym lokalu mieszkalnym w L.. Warunki tego lokalu dają możliwość zamieszkania w tym lokalu także małoletniemu D. M. (2), który aktualnie mieszka razem z dziadkami z uwagi na lepsze warunki mieszkaniowe.

Bezsporne, vide: pismo z (...) z dnia 19.12.2012 r. (k. 41), zeznania pozwanej H. K. (k. 110-111).

Pozwany S. K. (1) wraz z konkubiną K. F. i małoletnim synem B. K. mieszka w wynajętym lokalu położonym w P..

Bezsporne, vide: kopia orzeczenia o stopniu niepełnosprawności (k. 58), zeznania pozwanej H. K. (k. 110-111).

Łączny średni, miesięczny dochód pozwanych: H. K. i M. K. (2) wynosi około 2.306,05 zł netto. Miesięczny dochód pozwanej S. K. (2) i jej małoletniego syna wynosi około 1.611,00 zł. Żadne z pozwanych nie korzystało z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie. Żadne z pozwanych nie jest zarejestrowane w Powiatowym Urzędzie Pracy w P. jako bezrobotne. M. K. (2), H. K. i S. K. (1) nie otrzymywali świadczeń socjalnych z (...) Centrum (...). S. K. (2) pobierała świadczenia z funduszu alimentacyjnego w wysokości 500,00 zł. Pozwani nie osiągają innych dochodów, nie korzystają z żadnej pomocy finansowej. M. K. (2) i H. K. nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż

dotychczas zajmowany. Małoletni D. M. (2) może zamieszkać w lokalu wynajmowanym przez swoją matkę S. K. (2) i jej konkubenta.

Bezsporne, vide: pismo z (...) z dnia 19.12.2012 r. (k. 41), pismo z (...) z dnia 18.12.2012 r. (k. 37), pismo z PUP z dnia 19.12.2012 r. (k. 38), zeznania pozwanej H. K. (k. 110-111).

Powyższy stan faktyczny był bezsporny i został przez Sąd ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów oraz zeznań pozwanych: H. K. i M. K. (2). Sąd dał wiarę wszystkim powyżej wymienionym dokumentom urzędowym i prywatnym, bowiem nie budziły one najmniejszej wątpliwości co do ich autentyczności i wiarygodności, nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a Sąd nie znalazł podstaw by uczynić to z urzędu.

Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania stron, ograniczając go do przesłuchania wyłącznie pozwanych. Sąd uznał, że z uwagi na charakter sprawy, zasadne jest przesłuchanie wyłącznie strony pozwanej (art. 302 § 1 kpc). Sąd oceniając zeznania wszystkich pozwanych dał im wiarę w całości, albowiem zeznania te były szczere, wzajemnie spójne i uzupełniające się. Ponadto korespondują one z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie w postaci uznanych za wiarygodne i mające moc dowodową dokumentów. Nadto strona powodowa, obecna przy składaniu w/w zeznań, nie kwestionowała ich w żaden sposób.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył co do prawa.

Podstawą zgłoszonego w niniejszym procesie żądania strony powodowej jest dyspozycja art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym 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. Koniecznym więc było ustalenie, czy w niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki wynikające z powyższej normy prawnej. Bezspornym jest, iż powódce przysługuje prawo współwłasności do nieruchomości i spornego lokalu, istotnym było ustalenie, czy pozwanym przysługuje skuteczne prawo do władania tym lokalem.

Jak wynika z bezspornych okoliczności sprawy, tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu jako najemcy dysponowali: H. K. i M. K. (2) na podstawie decyzji z dnia 14 lutego 1984 r. o przydziale lokalu mieszkalnego. Obok nich osobami uprawnionymi do zamieszkania w w/w lokalu była S. K. (2) i jej małoletni syn D. M. (2); pozwani ci uprawnienie do zamieszkiwania w spornym lokalu wywodzili od najemców, bowiem H. i M. małż. K. wyrazili zgodę na ich zamieszkiwanie w lokalu, oddając im tym samym lokal do bezpłatnego używania. W konsekwencji utracili oni tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu wraz ze skutecznym wypowiedzeniem najmu H. i M. małż. K..

W niniejszej sprawie powódka podniosła, że stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr 4a przy ul. 28 czerwca 1958 r. 117 w P. został wypowiedziany. W tej sytuacji należało ocenić czy wypowiedzenie to było skuteczne. Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 z późn. zm.), 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. Zgodnie natomiast z treścią ust. 2 pkt 2 tego artykułu, 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 przedmiotowej sprawie powódka skierowała do każdego z pełnoletnich pozwanych odrębne wezwanie – pismo z dnia 16 sierpnia 2012 r. – wzywające ich do zapłaty zaległości z tytułu nieuiszczonego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, uprzedzając jednocześnie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w razie niezastosowania się do wezwania w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania pisma. Wezwania te zostały pozwanym skutecznie doręczone w dniu 21 sierpnia 2012 r. Wobec powyższego należało uznać, że w stosunku do każdego z pozwanych

została spełniona przesłanka pisemnego upomnienia o zaległościach czynszowych i wyznaczenia miesięcznego terminu do uiszczenia zaległych i bieżących należności.

Strony nie kwestionowały skuteczności i prawidłowości wypowiedzenia umowy najmu spornego lokalu wobec pozwanego – M. K. (2). Pozwani podnieśli natomiast zarzut nieskutecznego wypowiedzenia stosunku najmu wobec drugiego najemcy - H. K. wskazując, iż oświadczenie powódki o wypowiedzeniu najmu lokalu nie zostało tej pozwanej doręczone. H. K. wskazała, iż mąż ukrył przed nią pismo z dnia 25 września 2012 r. O wypowiedzeniu najmu lokalu dowiedziała się dopiero z odpisu pozwu doręzonego jej w związku z przedmiotowym postępowaniem.

Zarzut ten okazał się chybiony. Uznać należy, iż w stosunku do pozwanej H. K. doręczenie wypowiedzenia umowy najmu nastąpiło najpóźniej z chwilą doręczenia tej pozwanej odpisu pozwu z załącznikami tj. w dniu 17 grudnia 2012 r. Należy bowiem podzielić pogląd Sądu Najwyższego, że odpis pozwu może zastąpić oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku prawnego (por. uchwała SN z dnia 11 września 1997 r. sygn. III CZP 39/97). Ustanie stosunku najmu lokalu wobec w/w pozwanej nastąpiło więc najpóźniej z dniem 31 stycznia 2013 r.

Pozwani podnieśli nadto zarzut sprzeczności roszczeń powódki z zasadami współżycia społecznego, uzasadniając go złym stanem zdrowia pozwanych i ich trudną sytuacją finansową.

Zgodnie z treścią przepisu art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Wykonywaniu praw podmiotowych powinno towarzyszyć założenie, że uprawniony czyni z nich użytek zgodny z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa; w konsekwencji - jako generalną zasadę należy przyjąć, że wykonywanie uprawnień płynących z każdego prawa podmiotowego podlega przewidzianej przez prawo ochronie. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w tezie wyroku z dnia 22 listopada 2000 r., II CKN 1354/00, Lex, nr 51966: "Działanie zgodne z prawem korzysta z domniemania zgodności z zasadami współżycia społecznego, chyba że wykazane zostaną szczególnie, konkretne okoliczności obalające to domniemanie" (por. też orzeczenie SN z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65, OSNC 1966, nr 7-8, poz. 130). Wynika stąd powszechnie akceptowany wniosek, że - zgodnie z art. 6 k.c. - ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających tezę o nadużyciu spoczywa na stronie, która domaga się zastosowania przez sąd art. 5 k.c. Podkreślić przy tym trzeba, że sama treść zasad współżycia społecznego nie podlega dowodzeniu, gdyż jest ona, jako element treści normy prawnej, objęta działaniem reguły iura novit curia.

W ocenie Sądu, postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie nie doprowadziło do ustalenia okoliczności, z których można byłoby wnosić o naruszeniu przez powódkę reguł wskazanych w art. 5 k.c.

Nadto wskazać trzeba, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 maja 1999 r. w sprawie II CKN 337/98 stanął na stanowisku, iż „zasady współżycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomość budynkową, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku”. Także we wcześniejszym wyroku z dnia 28 listopada 1969 r. w sprawie III CRN 407/69 Sąd Najwyższy stwierdził, że „przepis art. 5 k.c. nie może pozbawiać właściciela nieruchomości atrybutów własności, może co najwyżej uzasadniać udzielenie pozwanemu moratorium w postaci odroczenia terminu eksmisji na czas usprawiedliwiony warunkami gospodarczymi i rodzinnymi pozwanego”. Uwzględnienie zarzutu pozwanych prowadziłoby do trwałego pozbawienia powódki uprawnień właścicielskich w odniesieniu do stanowiącego jej współwłasność lokalu mieszkalnego nr 4a położonego w P. przy ul. 28 czerwca 1956 r. nr 117, co w świetle powyższego stanowiska Sądu Najwyższego, przepisów prawa oraz realiów przedmiotowej sprawy jest bezpodstawne i niedopuszczalne. Nadto okoliczności dotyczące stanu zdrowia pozwanych zostały uwzględnione przy ocenie istnienia przesłanek uzasadniających przyznanie pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego, a nie przy ocenie zasadności i dopuszczalności żądania eksmisji pozwanych z zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu.

Tym samym zarzut pozwanych o sprzeczności roszczeń powódki z zasadami współżycia społecznego, uznać należało za bezpodstawny.

Reasumując, stwierdzić należy, że w przedmiotowej sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu pozwanym: H. K. i M. K. (2). Zostały bowiem wobec nich spełnione warunki skutecznego i ważnego wypowiedzenia umowy najmu przewidziane ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...). W konsekwencji uprawnienie do zamieszkiwania w spornym lokalu utracili także pozostali pozwani. Wobec zatem tego, iż pozwani do dnia wyrokowania nie opróżnili dobrowolnie lokalu i nadal w nim zamieszkują oraz mając na względzie, że powódka jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. 28 czerwca 1956 r. nr 117, w której lokalem nr 4a faktycznie władają pozwani nie posiadając do tego żadnego tytułu prawnego, należało uznać roszczenie powódki za zasadne i nakazać pozwanym: H. K., M. K. (2), S. K. (2) oraz małoletniemu D. M. (1) aby opróżnili, opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny nr 4a położony w P. przy ul. 28 czerwca 1956 r. nr 117 (punkt 1 wyroku).

Wydając orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu Sąd, z urzędu, zgodnie z art. 14 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) bada czy zachodzą przesłanki do przyznania eksmitowanym lokalu socjalnego. Niewątpliwie wszyscy pozwani w przedmiotowej sprawie byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 przywołanej wyżej ustawy. Jednocześnie, z uwagi na datę nawiązania stosunku najmu (1984r.), nie znajdowało w sprawie zastosowania wyłączenie z art. 14 ust. 7 cyt. ustawy. W myśl art. 14 ust. 4 tej ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec osoby niepełnosprawnej (...) oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. Ustawa odwołuje się do definicji niepełnosprawności zawartej w ustawie z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej. Jednakowoż ustawa ta już nie obowiązuje, a nowa ustawa o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004r. (t.jedn. Dz.U. 2013r., poz. 182) nie zawiera definicji niepełnosprawności (art. 6). W tym zakresie odwołać się zatem należało do ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.jedn. Dz.U. 2011r., nr 127, poz. 721). W myśl art. 2 pkt 10 tej ustawy, niepełnosprawność oznacza trwałą lub okresową niezdolność do wypełniania ról społecznych z powodu stałego lub długotrwałego naruszenia sprawności organizmu.

Przyznanie pozwanym: H. K. i M. K. (2) uprawnienia do lokalu socjalnego uzasadnione było zatem poważnym stanem ich zdrowia oraz stwierdzoną niepełnosprawnością. O. pozwani zostali bowiem uznani za osoby niepełnosprawne (vide: orzeczenia o stopniu niepełnosprawności w aktach sprawy). Jednocześnie pozwani nie dysponują tytułem prawnym do jakiegokolwiek innego lokalu mieszkalnego i nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas zajmowany. Choć uzyskiwane przez pozwanym dochody w sumie nie są niskie, to jednak nie na tyle wysokie, aby można było zasadnie przyjąć, że pozwalają pozwanym na wynajęcie innego lokalu mieszkalnego o czynszu w stawkach wolnorynkowych. W tej sytuacji Sąd, na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) orzekł o przysługującym H. K. i M. K. (2) uprawnieniu do lokalu socjalnego.

W następstwie orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał na podstawie art. 14 ust. 6 cyt. ustawy wstrzymać wykonanie punktu 1 wyroku, tj. nakazu opróżnienia, opuszczenia i wydania spornego lokalu, do czasu złożenia przez gminę M. P. w/w pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wobec pozwanym: S. K. (2) i jej małoletniego syna D. M. (1) Sąd orzekł o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem w ocenie Sądu osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż ten objęty żądaniem pozwu. Sąd wziął pod uwagę okoliczność, iż pozwana S. K. (2) wyprowadziła się ze spornego lokalu w grudniu 2011 r. i mieszka w wynajętym lokalu położonym w L. wraz ze swoim konkubentem. Z zeznań pozwanej H. K. wynika, iż w lokalu tym może zamieszkać także syn pozwanej – małoletni D. M. (1). W tej sytuacji, na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., orzeczono jak w punkcie 3 wyroku.

Na terminie rozprawy w dniu 7 marca 2013 r. powódka cofnęła pozew wobec pozwanym: S. K. (1), K. F. i małoletniego B. K.. Wobec braku negatywnych przesłanek z art. 203 § 4 kpc należało cofnięcie pozwu w tym zakresie uznać za skuteczne i na podstawie przepisu art. 355 § 1 kpc postępowanie w tym zakresie umorzyć (punkt 4 wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 105 § 2 kpc. Zgodnie z powołanym art. 98 § 1 kpc, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Niewątpliwie, wobec uwzględnienia powództwa o eksmisję, stroną przegrywającą

niniejszą sprawę są pozwani. Stąd, to na nich ciąży obowiązek zwrotu powodowi kosztów celowego dochodzenia praw. Do kosztów procesu strony powodowej w tym przypadku należała opłata sądowa od pozwu (200 zł), którą w równych częściach Sąd zasądził od pełnoletnich pozwanych na rzecz powódki. Wobec braku wniosku pełnomocnika powódki o zwrot kosztów zastępstwa procesowego, Sąd orzeczeniem zawartym w punkcie 5 wyroku nie objął wynagrodzenia pełnomocnika powódki.

/-/ SSR Joanna Mataczyńska