

Sygn. akt I C 161/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 28 czerwca 2023r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Iwona Górską

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 maja 2023r

sprawy z powództwa Agencji Mienia Wojskowego w W.

przeciwko B. S., P. S. i J. S.

z udziałem Gminy M. G.

o eksmisję

nakazuje pozwanym B. S., P. S. i J. S., aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny przy ul. (...) w G.;

orzeka że pozwanym B. S., P. S. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

orzeka, że pozwanemu J. S. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

nie obciąża pozwanych B. S. i P. S. kosztami procesu;

zasądza od pozwanego J. S. na rzecz powoda kwotę 240 zł. (dwieście czterdzieści złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 288 zł. (dwieście osiemdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu wynagrodzenia kuratora;

nakazuje ściągnięcie od pozwanego J. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 200 zł. (dwieście złotych) tytułem brakującej opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód jest zwolniony;

zasądza od pozwanego J. S. na rzecz Gminy M. G. kwotę 280 zł. (dwieście osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 161/22**

UZASADNIENIE

Powódka Agencja Mienia Wojskowego w W. wniosła pozew o nakazanie pozwanym J. S., B. S. oraz P. S., aby opuścili i opróżnili z rzeczy reprezentujących ich prawa, lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w G. w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) i aby wydali przedmiotowy lokal do rąk powódki oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podano, że wyżej wskazany lokal został oddany do używania pozwanym J. S. i B. S. na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 25 listopada 2002 roku. Osobami uprawnionymi do stałego zamieszkiwania w lokalu byli synowie P. S. (pozwany) oraz Ł. S. (niebędący stroną postępowania). Opłaty i czynsz za lokal mieszkalny miały być płatne do 15-go dnia każdego miesiąca.

W związku z brakiem płatności przez najemców i powstaniem zadłużenia, które na dzień 30 listopada 2020 roku wynosiło 7.376,26 zł, powódka wezwała pozwanych do zapłaty, informując, że nieuregulowanie należności wiązać się będzie z wypowiedzeniem umowy najmu z wezwaniem do opróżnienia lokalu w terminie 30 dni. Przesyłka powróciła jako niepodjęta po podwójnym awizowaniu.

Pismem z dnia 14 kwietnia 2021 roku powódka dokonała wypowiedzenia umowy najmu i wezwała pozwanych do opróżnienia lokalu i przekazania go w terminie 30 dni od doręczenia pisma. Pismo odebrał jedynie P. S.. Natomiast przesyłka co do pozostałych pozwanych powróciła jako niepodjęta po dwukrotnym awizowaniu.

Pozwany J. S. jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku. P. S. posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności na stałe, a B. S. jest zatrudniona w (...) sp. z o.o. Pozwani nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

(pozew – k. 3-8v.)

Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa, w przypadku ustalenia, że pozwanym nie przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu, ustalenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a także zasądzenie od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przepisanych.

Gmina wskazała, że informacje dotyczące sytuacji materialnej czy zdrowotnej pozwanych datowane są na lata 2020 i 2021, a zatem ich sytuacja mogła ulec zmianie.

(interwencja uboczna – k. 79-79v.)

Kurator procesowy pozwanych wniosła o oddalenie powództwa w całości i ewentualnie, na wypadek uwzględnienia powództwa, przyznanie lokalu socjalnego pozwanym.

(odpowiedź na pozew – k. 89, k. 193; oświadczenie na rozprawie w dniu 29.05.2023r k. 228 akt i płyta k. 231 akt)

Pozwani B. S. i P. S. wniesli o przyznanie lokalu socjalnego i umorzenie kosztów sądowych, a także wskazali, że próbowali zamienić lokal na mniejszy i otrzymali odmowę.

(oświadczenie pozwanych na rozprawie w dniu 29.05.2023r k. 229 akt i płyta k. 231 akt)

Stan faktyczny:

Dnia 25 listopada 2002 roku pomiędzy Dyrektorem Oddziału Terenowej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w G. (wynajmującym) a J. S. i B. S. zawarta została umowa najmu nr (...), na podstawie której wynajmujący oddał na czas nieoznaczony w najem lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...).

Zgodnie z § 6 ust. 1 umowy opłaty i czynsz płatne były miesięcznie do 15. dnia każdego miesiąca.

W § 11 ust. 1 umowy wskazano, że umowa może być rozwiązana wyłącznie z ważnych przyczyn na piśmie na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca jest m.in. w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat za co najmniej dwa pełne miesięczne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Przedmiotowy lokal przydzielony został pozwanym już wcześniej, tj. skierowaniem z dnia 19 grudnia 1991 roku nr 127/52 w związku z pełnieniem przez pozwanego J. S. służby wojskowej.

(dowód: umowa nr (...) z dnia 25.11.2002r. – k. 15-16v., skierowanie nr 127/52 z dnia 19.12.1991r. – k. 61 akt sprawy o sygn. I C 369/21)

Pismami z dnia 8 grudnia 2020 roku wezwano B. S. oraz P. S. wraz z odpowiadającymi solidarnie pełnoletnimi osobami stale zamieszkującymi w tym lokalu do uregulowania zaległych opłat za używanie lokalu mieszkalnego i opłat pośrednich, które na dzień 30 listopada 2020 roku miały wynosić 7.376,26 zł, a na które składały się: należność główna w kwocie 7.215,59 zł oraz odsetki ustawowe za opóźnienie w kwocie 143,67 zł oraz koszty w kwocie 17,00 zł. Wyznaczono termin 1 miesiąca na uregulowanie zaległości.

Jako jedną z konsekwencji nieuregulowania zaległości wskazano powództwo do sądu o opuszczenie i opróżnienie wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w G..

(dowód: pismo z dnia 08.12.2020r., niepodjęte przesyłki – k. 18-19v.)

Pismem z dnia 14 kwietnia 2021 roku wypowiedziano pozwanym B. S. oraz J. S. umowę najmu lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia z uwagi na zaleganie z opłatami, które na dzień 31 marca 2021 roku wynosiło 9.404,97 zł, w tym należność główna w kwocie 9.196,20 zł oraz odsetki w kwocie 208,77 zł.

P. S. odebrał pismo dnia 30 kwietnia 2021 roku. Natomiast pozostali pozwani nie podjęli adresowanych do nich przesyłek.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 14.04.2021r. – k. 20-21, niepodjęte przesyłki – k. 22-22v., potwierdzenie odbioru – k. 23-23v.)

Pozwani B. S. oraz J. S. są małżeństwem. Posiadają umowę majątkową małżeńską ustanawiającą rozdzielną majątkową.

(dowód: akt notarialny z dnia 08.11.2010r. Rep. A nr 9959/2010 – k. 55-55v. w aktach sprawy I C 369/21)

Pozwany P. S. ma 33 lata. Posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności na stałe wydane w dniu 5 listopada 2012 roku z uwagi na chorobę narządu wzroku (symbol 04-O). Jest po przeszczepie rogówki oka, a ta z drugiego oka również kwalifikowana jest do przeszczepu. Może pracować jedynie w warunkach pracy chronionej. Uzyskuje rentę w kwocie netto ok. 1.100 zł. Nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych. Otrzymuje również zapomogę miesięczną w kwocie 215 zł. Posiada zadłużenie w kwocie ok. 70 tys. złotych.

(dowód: pismo (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w G. z dnia 08.06.2021r. – k. 30, pismo PUP w G. z dnia 10.05.2022r. – k. 62-63, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 12.11.2012r. – k. 102 oraz z dnia 05.11.2012r. – k. 103, zeznania pozwanej B. S. – k. 227-228, płyta – k. 231, zeznania pozwanego P. S. – k. 228, płyta – k. 231)

Pozwany J. S. ma 57 lat. Pełnił służbę wojskową w okresie od dnia 2 listopada 1987 roku do dnia 18 sierpnia 1995 roku. Zmaga się z problemem alkoholowym. Pobiera świadczenie rentowe w kwocie 980,19 zł netto. Figuruje w rejestrze osób bezrobotnych. Posiada swoje rzeczy w lokalu objętym pozwem, ale w lokalu zjawia się sporadycznie kilka razy w miesiącu. Od 2005 roku nie partycypuje w kosztach utrzymania lokalu. Zapewnia swoje potrzeby mieszkaniowe u osób trzecich.

(dowód: odpowiedź na pozew w sprawie o sygn. I C 369/21 – k. 51-53 tamże, pismo PUP w G. z dnia 27.10.2022r. – k. 123-124, informacja z ZUS z dnia 27.12.2022r. – k. 181, zeznania pozwanej B. S. – k. 227-228, płyta – k. 231, zeznania pozwanego P. S. – k. 228, płyta – k. 231)

Pozwana B. S. ma 61 lat. Pobiera świadczenie emerytalne w kwocie 1.479,14 zł netto. Nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych. Posiada zadłużenie w kwocie ponad 100 tys. złotych.

(dowód: pismo PUP w G. z dnia 10.05.2022r. – k. 62-63, informacja z ZUS z dnia 27.12.2022r. – k. 184)

Pozwani nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G..

(dowód: pismo MOPS w G. z dnia 16.05.2022r. – k. 75)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań stron z ograniczeniem do pozwanych B. S. oraz P. S., dowodów z dokumentów przedłożonych przez powódkę, znajdujących się w aktach sprawy tut. Sądu o sygn. I C 369/21, a także uzyskanych od wezwanych do tego instytucji.

W ocenie Sądu powyższe dokumenty nie budzą wątpliwości co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej.

Podobnie rzecz miała się do zeznań pozwanych, które były spontaniczne, logiczne, spójne i niesprzeczne, a strona powodowa nie podważała ich wiarygodności, a zatem stanowiły pełnoprawny materiał dowodowy, na podstawie którego ustalono ich sytuację materialną, rodzinną i zdrowotną.

Przechodząc do kwestii merytorycznych wskazać należało, że w niniejszej sprawie powódka Agencja Mienia Wojskowego domagała się eksmisji pozwanych z lokalu mieszkalnego znajdującego się w jej zasobach mieszkaniowych, twierdząc, że pozwani utracili tytuł prawny do tego lokalu w wyniku skutecznego wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jak argumentowała powódka, pozwani pozostawali w zwłoce z zapłatą czynszu oraz innych opłat i nie spłacili tego zadłużenia mimo wezwania ich do zapłaty w dodatkowym miesięcznym terminie.

W tym stanie rzeczy podstawę prawną żądania wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego stanowiły przepisy art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 29a i 29b ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (dalej jako: ustawa o zakwaterowaniu sił zbrojnych RP). W myśl art. 29a ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej do osób innych niż żołnierze zawodowi, które zajmują lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym i internatowym Agencji, w zakresie nieuregulowanym w ustawie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 i 1578). Stosownie do treści art. 222 § 1 k.c. 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. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenie ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich. Osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła, np. może ono wynikać ze stosunku umownego pomiędzy stronami. Zgodnie zaś z art. 29b ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej osoby inne niż żołnierz zawodowy, które zamieszkują kwatery albo inne lokale mieszkalne, są obowiązane do ich opróżnienia w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia wezwania właściwego dyrektora oddziału regionalnego. Przepis art. 41 ust. 5 stosuje się odpowiednio. Natomiast, wedle art. 29b ust. 2 powołanej powyżej ustawy w przypadku nieopróżnienia lokalu mieszkalnego w ustalonym terminie, dyrektor oddziału regionalnego kieruje do sądu powszechnego pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego, a w przypadkach, o których mowa w art. 45 ust. 3, również o wezwanie gminy do udziału w postępowaniu. W myśl art. 45 ust. 3 pkt 3 ustawy o zakwaterowaniu sił zbrojnych RP do opróżnienia lokalu mieszkalnego, miejsca w internacie albo kwatery internatowej przez osobę niepełnosprawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 426, 568 i 875) lub ubezwłasnowolnioną, nie wydaje się decyzji o opróżnieniu lokalu mieszkalnego, miejsca w internacie albo kwatery internatowej. W takim przypadku dyrektor oddziału regionalnego kieruje do sądu powszechnego pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego, orzeczenie o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, o wezwanie do udziału w postępowaniu gminy oraz zasądzenie odszkodowania.

Przechodząc do oceny zgłoszonego powództwa, należy wskazać, że bezsporne pozostawało, że powódkę i pozwanych B. S. oraz J. S. (byłego żołnierza zawodowego) łączył stosunek prawny najmu lokalu mieszkalnego. Nie było

również kwestionowane, że pismem z dnia 14 kwietnia 2021 roku powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Zgodnie z treścią art. 687 k.c. w zw. z art. 29a ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

W świetle zebranego materiału dowodowego nie budziło wątpliwości Sądu, że w dacie złożenia przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, pozwani posiadali znaczne zaległości w spłacie czynszu najmu oraz pozostałych opłat obciążających najemcę. Z treści wypowiedzenia wynikało bowiem, że zaległość pozwanych wynosiła 9.404,97 zł, a więc niewątpliwie przekraczała wysokość czynszu za dwa pełne okresy płatności. Nadto, pismem z dnia 8 grudnia 2020 roku powódka wezwała pozwanych do spłaty zadłużenia w dodatkowym terminie miesięcznym pod rygorem wypowiedzenia umowy. Mimo upływu wyznaczonego terminu pozwani nie dokonali spłaty zadłużenia. Powyższe okoliczności nie zostały przez pozwanych zaprzeczone. Zważyć należało, iż co do zasady tylko zapłata całości zaległego czynszu w dodatkowym terminie wyłącza możliwość wypowiedzenia najmu na podstawie art. 687 k.c. Do wypowiedzenia wystarcza, że po upływie tego terminu zwłoka dotyczy choćby części czynszu za ostatni okres płatności (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom III. Komentarz. Art. 627–1088. Wyd. 3, Warszawa 2022).

Bez wątpienia pozwani nie dokonali spłaty zadłużenia w wyznaczonym dodatkowym terminie miesięcznym. W związku z powyższym należało uznać, że istniały podstawy do wypowiedzenia umowy najmu, jak również została dochowana przez powódkę ustawowa procedura, jaka winna poprzedzać wypowiedzenie umowy najmu, a zatem wypowiedzenie odniosło swój zamierzony skutek.

Wobec powyższego na podstawie art. 222 § k.c. z uwagi na utratę przez pozwanych tytułu prawnego do korzystania z lokalu oraz bezskutecznego upływu terminu do wydania lokalu należało nakazać pozwanym, aby opuścili, opróżnili i wydali powódce przedmiotowy lokal, o czym mowa w punkcie 1. wyroku.

Zgodnie z treścią art. 29b ust. 2 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w tym przypadku łącznie z żądaniem nakazania opróżnienia lokalu, powód występuje o rozstrzygnięcie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego oraz o wezwanie do udziału w procesie gminy.

Pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego obejmować musiał żądanie wezwania Gminy do udziału w postępowaniu bowiem dodatkowo pozwani pozostawali – jak już wskazywano - w sytuacji określonej w art. 45 ust. 3 pkt 3 ustawy. Sytuacji pozwanych dotyczy więc w pierwszej kolejności art. 29b ustawy, a w zakresie wezwania do udziału w sprawie Gminy – art. 45 ust. 3 ustawy w związku z art. 29b ust. 2 ustawy.

Regulacja zawarta w ustawie o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych nie obejmuje jednak materialnych podstaw orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Złożenie wniosku o ustalenie uprawnień do lokalu socjalnego nie może oznaczać, że rola jurysdykcyjna sądu polegać będzie jedynie na uwzględnieniu takiego żądania. Użyte w art. 45 ust. 3 in fine sformułowanie „kieruje pozew o orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego” rozumieć należy jako zabieg redakcyjny podobny do występującego w art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). I w tym przypadku wskazano, że sąd „orzeka o uprawnieniu” (do najmu socjalnego lokalu) to znaczy o jego istnieniu lub braku (inaczej – orzeka w przedmiocie uprawnienia do najmu socjalnego lokalu). Gdyby już w art. 45 ust. 3 przyznawano uprawnienie do najmu socjalnego lokalu ustawodawca posłużyłby się nomenklaturą jak w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów – „Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec” lub równoznaczną. Poprzestał zaś na określeniu kręgu podmiotów, których pozwanie łączy się z koniecznością rozstrzygnięcia czy służy im uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W konsekwencji poszukiwać należało normy kształtującej prawo do otrzymania uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Wynika ona z ustawy o ochronie praw lokatorów. Oczywiście jest, że nie stosuje się jej przepisów do lokali będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego (art. 1a ustawy), jednak lokale socjalne do zasobów tej Agencji nie należą. Nadto w powołanych już przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów i ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP

– zwłaszcza art. 29b ust. 4 – wyraźnie wiąże się udział gminy z jej powinnością zapewnienia lokalu socjalnego osobom uprawnionym. Stanowisko to potwierdził również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 maja 2010 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 30/10 (Biul. SN 2010 nr 5). W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, iż w art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej następuje odwołanie do pojęcia „lokalu socjalnego” przez nakazanie sądowi orzekającemu o opróżnieniu lokalu mieszkalnego, będącego w zasobach Agencji Mienia Wojskowego orzeczenia także o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego. Dyspozycja części końcowej przepisu art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej jest wskazany w art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów „wypadkiem przewidzianym w ustawie” przez odwołanie się tego przepisu do właściwych uregulowań ustawy o ochronie praw lokatorów. Wnioskowanie takie jest uprawnione, ponieważ powołany przepis ustawy o ochronie praw lokatorów wskazuje przed tym ogólnym odwołaniem się do przepisów tej ustawy, kto i w jakich okolicznościach ma prawo oczekiwać przyznania prawa do lokalu socjalnego. Sąd Najwyższy wskazał również, iż przepis art. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczy lokali będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego, a nie osób uprawnionych do lokali socjalnych, o których stanowi art. 45 ust. 3 in fine ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Pozostaje wreszcie rozważenie, jaki wpływ na orzeczenie o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu mają różnice w określeniu kręgu osób uprawnionych występujące w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów i art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych. Metoda regulacji w art. 45 ust. 3 zmierza do określenia oczywistych, łatwych do weryfikacji kryteriów ustalenia przypadków, gdy wniesienie powództwa jest konieczne. Do sądu orzekającego należy ustalenie w toku procesu, które z osób objętych pozwem należą do kręgu uprawnionych do lokalu socjalnego i wydanie odpowiedniego orzeczenia przy zastosowaniu art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W konsekwencji sytuację prawną pozwanych, jeżeli chodzi o uprawnienie do najmu socjalnego lokalu, kształtuje m.in. art. 14 ust. 4 in fine ustawy o ochronie praw lokatorów i przewidziane tam wyłączenie dotyczące możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany.

Przechodząc zatem na grunt ustawy o ochronie praw lokatorów, to zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ww. ustawy Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia najmu socjalnego lokalu wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 ww. ustawy obowiązek przyznania takiego lokalu istnieje w przypadku: 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 2023 r. poz. 100, 173 i 240) 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.

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 (ust. 3).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należało uznać, że pozwani P. S. oraz B. S. spełniali obligatoryjne przesłanki do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wskazane w art. 14 ust. 4 pkt 2 powołanej ustawy, albowiem pozwany P. S. jest osobą niepełnosprawną, a pozwana B. S. jest osobą wspólnie z nim zamieszkującą i prowadzącą z nim wspólne gospodarstwo domowe.

Gdyby jednak uznać, że skoro przedmiotowa nieruchomości nie wchodziła w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i z tego powodu nie miał zastosowania ust. 4 ww. przepisu regulujący przypadki rodzaje obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu osobom spełniającym kryteria w nim, to przepis art. 14 ust. 7 nie wyłącza obowiązku sądu rozważenia przytoczonych wyżej przesłanek przyznania lokalu

socjalnego określonych w art. 14 ust. 3 ustawy. Na sędzię nadal ciąży obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania prawa do zawarcia najmu socjalnego lokalu oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 14.02.2008 r., II CSK 484/07, LEX nr 496377).

Wyżej wymienieni pozwani posiadają niskie dochody w łącznej wysokości około 2.600 zł. Poza tym posiadają znaczące zadłużenie. Taka kwota nie jest wystarczająca na wynajęcie lokalu na wolnym rynku nawet w standardzie lokalu socjalnego, zważywszy na konieczność ponoszenia pozostałych kosztów utrzymania jak np. zakup żywności, leków, ubrań, środków czystości, itp. O ile trudno w przypadku tych pozwanych upatrywać się optymistycznych widoków na poprawę sytuacji materialnej, to nawet w przypadku podjęcia przez któregokolwiek z nich dodatkowej pracy zarobkowej, dodatkowy dochód zostałby zajęty w ramach toczących się egzekucji, a nie pozwalał na uzyskanie dodatkowych środków na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania.

Pozwani nie mają zatem jakichkolwiek możliwości, aby zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Wobec powyższego na podstawie art. 14 ust. 1, 3 i 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego orzeczono jak w punkcie 2. wyroku.

Sąd nie widział podstaw do przyznania prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec pozwanego J. S., dochodząc do przekonania, że zapewnia swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie. Z lokalu objętego sporem korzysta sporadycznie w celu przenocowania. Posiada w nim swoje rzeczy, ale nie wydaje się, aby był mu potrzebny dla zapewnienia sobie lokum. Posiada w nim miejsce do spania, a skoro z niego nie korzysta, to trudno przypuszczać, aby nie miał innego miejsca pobytu.

Z tej przyczyny na podstawie art. 14 ust. 1, 3 i 4 in fine powołanej ustawy Sąd orzekł jak w punkcie 3. wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punktach 4., 5. i 7. wyroku na podstawie art. 98, 102 oraz 107 zdanie 3 k.p.c.

Zważyć należało, iż nieskonkretyzowanie w art. 102 k.p.c. „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 2 października 2015 roku o sygn. I ACa 2058/14 (LEX nr 1820933) Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011r. II PZ 1/11 (LEX nr 852550) trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstępienie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania, że jest ona wadliwa.

Zdaniem Sądu pozwani B. S. oraz P. S. są osobami posiadającymi skromne dochody ze znacznymi zaległościami egzekwowanymi w drodze egzekucji komorniczych. Zdaniem Sądu ich sytuacja uzasadniająca uprawnienie do uzyskania prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, usprawiedliwia również odstępienie od obciążenia ich kosztami procesu, o czym na podstawie art. 102 k.p.c. orzeczono w punkcie 4. wyroku.

Inaczej sytuacja miała się do pozwanego J. S.. Sąd uznał, że skoro jest w stanie samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe kosztem rodziny, która ma z tym problem – bo przecież od 2015 roku pomimo obowiązków wynikających z regulacji kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nie partycypuje w tych kosztach – to będzie w stanie

uiścić powstałe w sprawie koszty procesu. Zatem jako przegrywający na podstawie art. 98 k.p.c. zobowiązany jest zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu, na co składały się: wynagrodzenie kwalifikowanego pełnomocnika w osobie radcy prawnego według stawki minimalnej wskazanej w § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) – 240,00 zł oraz wykorzystana zaliczka na poczet wynagrodzenia kuratora – 288,00 zł, o czym orzeczono w punkcie 5. wyroku.

Podobnie rzecz miała się do kosztów poniesionych przez interwenienta ubocznego, przy czym w tym przypadku zastosowanie miał dodatkowo art. 107 zdanie 3 k.p.c. Koszty poniesione przez interwenienta ubocznego stanowiło wynagrodzenie kwalifikowanego pełnomocnika w osobie radcy prawnego według stawki minimalnej identycznej jak w przypadku pełnomocnika powódki – 240,00 zł, a także opłata sądowa od interwencji ubocznej – 40,00 zł, o czym orzeczono w punkcie 7. wyroku.

Ponadto na tych samych zasadach w punkcie 6. wyroku na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych (opłata sądowa od pozwu, od uiszczenia której powódka była zwolniona) – obciążając nią wyłącznie pozwanego J. S..