

Sygn. I C 738/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2019 roku

Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | Sędzia Sądu Rejonowego Iwona Adamiak - Orłowska |
| Protokolant: | Agnieszka Brozi |

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2019 roku na rozprawie w L.

sprawy z pozwu Gminy L. – reprezentowanej przez Zarząd (...)

przeciwko B. W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanej B. W. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w L. wraz z wszystkimi jej rzeczami i wydanie wyżej wymienionego lokalu we władanie powodowi Gminie L. – Zarządowi (...) w L.;

II. orzeka, że pozwanej B. W. przysługuje prawo do lokalu socjalnego od Gminy L.;

III. wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie I (pierwszym) do czasu złożenia przez Gminę L. pozwanej B. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanej B. W. kosztami procesu poniesionymi powoda Gminę L. – Zarząd (...) w L.;

V. przyznaje z sum budżetowych Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego Lublin- Zachód w Lublinie) ustanowionemu z urzędu pełnomocnikowi pozwanej B. W. radcy prawnej M. M. (1) koszty nieopłaconej pomocy prawnej w kwocie 258,00 (dwieście pięćdziesiąt osiem 00/100) złotych, powiększone o stawkę podatku od towarów i usług.

Sygnatura akt I C 738/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 listopada 2018 r. powód Gmina L. reprezentowana przez Zarząd (...) w L. wniosła o nakazanie eksmisji pozwanych B. W. i J. L. wraz z ich rzeczami i osobami prawa je reprezentującymi z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w L. i o wydanie tego lokalu powodowi oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że najemcami spornego lokalu byli B. W. i J. L., którzy wstąpili w stosunek najmu tego lokalu po śmierci babki/prababki Z. K.. Budynek przy ul. (...) w L. jest wspólnotą mieszkaniową, a lokal nr (...) stanowi własność Gminy L.. Umowa najmu tego lokalu została pozwany wypowiedziana pismem z dnia 20 sierpnia 2018 r. z powodu zaległości w opłatach za ten lokal, a zgodnie z art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. po

zakończeniu stosunku najmu najemca jest obowiązany wydać rzecz wynajmującemu we władanie (pozew k. 3-3v, pełnomocnictwo k. 4-4v).

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 stycznia 2019 r. pozwana B. W. wniosła o oddalenie powództwa w całości względem jej i jej syna, o nadanie tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu oraz o zwolnienie od kosztów procesu.

W uzasadnieniu pisma wskazała, że pierwotnie najemcą lokalu nr (...) była jej babcia Z. K., która zmarła w 1998 r. Po śmierci babci, mimo, iż istniały przesłanki do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej, to nie została z nią zawarta umowa najmu tego lokalu. Jest w tym lokalu zameldowana, ale nie jest jego najemcą. Umowa najmu zawarta w 1960 r. została przez powoda rozwiązana 30 września 2018 r. Po śmierci babci opłaty za lokal naliczane były bez podstawy prawnej, gdyż pozwana zajmowała lokal bezumownie, dlatego pismo powoda z dnia 27 listopada 2018 r. o naliczaniu opłat za bezumowne korzystanie z lokalu jest sprzeczne z innymi pismami jakie powód kierował do pozwanej.

Dalej pozwana wskazuje, że 14 grudnia 2013 r. doszło do katastrofy budowlanej – zawałiła się ściana odgradzająca zajmowany przez nią lokal od sąsiedniego lokalu. Toczyło się w tej sprawie śledztwo, które zostało umorzone. Przyczyny katastrofy nie zostały ustalone, a powód przeinacza fakty wskazujące na przyczynę tego zdarzenia.

Nadto pozwana wskazała, że powód obciążył J. L. zaległościami za opłaty związane z lokalem w kwocie 62 465,72 zł za czynsz w okresie od 1 marca 1988 r. do 31 maja 2018 r., czyli poczynając od okresu kiedy J. L. miał 4 lata. Z uwagi na wiek J. L. solidarne obciążenie obojga pozwanych zaległymi opłatami jest bezzasadne.

Obecnie pozwana znajduje się w ciężkiej sytuacji materialnej i osobistej – utrzymuje się jedynie z zasiłku w kwocie 645 zł, a stan zdrowia nie pozwala jej na podjęcie pracy zarobkowej. Posiada także umiarkowany stopień niepełnosprawności z uwagi na utratę słuchu (odpowiedź na pozew pozwanej B. W. k. 55-56v).

Pozwany J. L. w odpowiedzi na pozew z dnia 10 stycznia 2019 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Wskazał, że od 2017 r. nie zamieszkuje w lokalu nr (...) przy ul. (...) w L., nie jest także zameldowany pod tym adresem. Został wskazany przez Gminę L. – Zarząd (...) w L. jako strona postępowania z uwagi na to że B. W. zgłosiła go jako lokatora tego lokalu przy spisie lokatorów oraz zgłosiła w administracji budynku, że dalej zamieszkuje pod tym adresem. Z tego względu skierowanie pozwu również wobec niego jest bezzasadne, gdyż nie może on opuścić lokalu, którego od lat nie zajmuje (odpowiedź na pozew pozwanego J. L. k. 72).

Postanowieniem z dnia 1 lutego 2019 r. Sąd ustanowił dla pozwanej B. W. pełnomocnika z urzędu (postanowienie z dnia 2 lutego 2019 r. k. 82).

Pismem z dnia 6 lutego 2019 r. powód z uwagi na oświadczenie J. L. złożone w odpowiedzi na pozew z dnia 10 stycznia 2019 r. cofnął powództwo co do jego osoby (pismo procesowe powoda k. 85).

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu na rzecz pozwanej według norm prawem przepisanych, nieobciążanie powódki kosztami procesu oraz o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

W uzasadnieniu pisma pełnomocnik wskazał, że pozwana znajduje się w ciężkiej sytuacji materialnej i zdrowotnej – cierpi na nieuleczalną chorobę słuchu, w związku z czym jest osobą niepełnosprawną, a kontakt z nią jest utrudniony. Orzeczenie eksmisji wobec pozwanej godzi w zasady współżycia społecznego, takie jak godność pozwanej, jej dobro. Pozwana z uwagi na stan zdrowia nie będzie mogła zaadaptować się w nowym miejscu, jest przyzwyczajona do obecnego miejsca zamieszkania i nie wyobraża sobie zmiany miejsca zamieszkania. Nie posiada też tytułu do innego lokalu czy rodziny, która mogłaby dać jej schronienie (odpowiedź na pozew pełnomocnika pozwanej B. W. k. 94-95).

W dalszym toku postępowania pełnomocnik pozwanej B. W. podtrzymał dotychczasowe stanowisko - nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie, również powód pozostał przy swoim stanowisku. Postępowanie w zakresie pozwanego J. L. został umorzony z uwagi na cofnięcie powództwa przez powoda co do jego osoby.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w L. znajduje się w budynku objętym wspólnotą mieszkaniową, stanowi własność Gminy L.. Zarząd nad tym lokalem oraz innymi nieruchomościami stanowiącymi własność, współwłasność lub pozostającymi w posiadaniu samoistnym Gminy L., a określonymi w załączniku nr 1 do Zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta L. z dnia 9 grudnia 2011 r., sprawuje Zarząd (...) w L. (okoliczność bezsporna potwierdzona dowodami - porozumienie nr 167/GM/11 wraz z załącznikiem k. 7-8).

Od 7 października 1960 r. najemcą tego lokalu była Z. K. – babka B. W.. Po śmierci Z. K. w dniu 29 marca 1998 r. w stosunek najmu tego lokalu wstąpiła B. W. i jej syn J. L., którzy zamieszkiwali ze zmarłą najemczynią do chwili jej śmierci (dowód: umowa najmu lokalu z dnia 7 października 1960 r. k. 9-10v, odpis wyroku Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie o sygn. akt I C 151/08 wraz z uzasadnieniem k. 11-13v)

J. L. wyprowadził się ze spornego lokalu w 2017 r., a od 11 września 2017 r. nie jest tam również zameldowany. B. W. zajmuje ten lokal do chwili obecnej i od wyprowadzki syna zajmuje ten lokal samodzielnie (dowód: zeznania pozwanej B. W. w trybie art. 299 k.p.c. k. 103, informacja z Urzędu Miasta L. - Wydział Spraw Administracyjnych k. 49).

B. W. nie regulowała opłat czynszowych za zajmowany przez siebie lokal. Zaległości za czynsz na dzień 31 października 2018 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie wynosiła 64 187,73 zł (dowód: zeznania pozwanej B. W. w trybie art. 299 k.p.c. k. 103, informacja o stanie zadłużenia k. 18).

Z uwagi na zaległości w opłatach Gmina L. – Zarząd (...) w L. wystosował do B. W. w dniu 28 czerwca 2018 r. pisemne wezwanie do zapłaty zaległości w terminie 1 miesiąca od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w L.. Wezwanie do zapłaty pozostało bez odzewu ze strony B. W., dlatego też Gmina L. – Zarząd (...) w L. pismem z dnia 20 sierpnia 2018 r. wypowiedział jej stosunek najmu tego lokalu z dniem 30 września 2018 r., po zachowaniu miesięcznego okresu wypowiedzenia oraz wezwał do wydania lokalu do tego dnia, po jego odnowieniu i dokonaniu stosownych napraw, jakie obciążają lokatora. Wypowiedzenie to zostało doręczone B. W. w dniu 22 sierpnia 2018 r. na adres ul. (...) w L. (dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 28 czerwca 2018 r. k. 14-15v, wypowiedzenie stosunku najmu z dnia 20 sierpnia 2018 r. k. 16-17v, częściowo zeznania pozwanej B. W. w trybie art. 299 k.p.c. k. 103)

B. W. nie figuruje w ewidencji Miejskiego Urzędu Pracy w L. jako osoba bezrobotna. Korzysta ze wsparcia Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w L. – aktualnie jej jedynym źródłem utrzymania jest zasiłek w kwocie 645 zł. Z uwagi na niedosłuch ma orzeczenie o stopniu niepełnosprawności. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu (dowód: informacja z Miejskiego Urzędu Pracy w L. k. 25, karta świadczeń rodziny k. 29-41, częściowo zeznania pozwanej B. W. w trybie art. 299 k.p.c. k. 103)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił w oparciu o wyżej wymienione dowody. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie nastroił żadnych wątpliwości, gdyż był on w istocie jednoznaczny i tworzył logiczną całość. Dowody z dokumentów dołączonych do akt sprawy nie budziły wątpliwości Sądu odnośnie ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Dlatego też Sąd uznał je za wiarygodne i w oparciu o nie dokonał ustaleń faktycznych w sprawie.

Co do zeznań pozwanej B. W. przesłuchanej w trybie art. 299 k.p.c. (k. 103), wskazać przede wszystkim należy, że zeznania te w części w jakiej pozwana odniosła się do „katastrofy budowlanej” w postaci wyburzenia ściany oddzielającej zajmowany przez nią lokal od lokalu sąsiedniego, umorzenia postępowania karnego tym zakresie czy poszukiwań relikwii skradzionej pozwanej, mimo wyraźnego dużego znaczenia emocjonalnego dla pozwanej, nie były istotnie z punktu widzenia przedmiotowej sprawy i nie miały dla sprawy znaczenia, gdyż nie dotyczyły okoliczności mogących wpływać na zakres rozstrzygnięcia w przedmiocie roszczenia windykacyjnego. W tym więc zakresie zeznania pozwanej były nieistotnie i nieprzydatne dla ustalenia stanu faktycznego w sprawie.

Co do pozostałej części zeznań pozwanej Sąd przyznał im walor wiarygodności jedynie w zakresie w jakim pozwana wskazała, że otrzymała w lipcu 2018 r. wezwanie do spłaty zaległości czynszowych oraz że otrzymała wypowiedzenie stosunku najmu z dniem 30 września 2018 r., mimo to nadal zajmuje lokal nr (...) przy ul. (...) w L. i w dalszym ciągu nie uiszcza opłat za zajmowanie tego lokalu. Przy czym tłumaczenie pozwanej, co do powodów, dla których nie opłacała i nadal nie opłaca czynszu za zajmowany przez siebie lokal są wysoce nielogiczne i niespójne. Pozwana wskazała, że nie opłacała czynszu, gdyż zajmuje ona lokal bezprawnie, ponieważ powód odmawia zawarcia z nią umowy najmu przedmiotowego lokalu, nie zważając na to że pozwana jest do tego uprawniona. Nadto wysokość czynszu jaki powinna opłacać jest znacznie zawyżony w stosunku do opłat za lokale sąsiadujące. Te twierdzenia pozwanej mijają się z prawdą, gdyż z dokumentów dołączonych do akt sprawy, w szczególności z wyroku Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie o sygnaturze akt I C 151/08 wraz z jego uzasadnieniem (k. 11-13v), jednoznacznie wynika, że pozwana wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu po zmarłej babce Z. K., dlatego do momentu wypowiedzenia jej umowy najmu, lokal zajmowała mając do tego tytuł prawny. Zgodnie z art. 691 § 1 k.c. wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy, przy spełnieniu przesłanek do tego uprawniających, następuje z mocy prawa i nie wymaga zawarcia „nowej” umowy pomiędzy najemcą a wynajmującym. Najemca wstępuje w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy i zastosowanie do niego mają dotychczasowe postanowienia umowy najmu. Natomiast twierdzeń, co do zawyżonego czynszu za najem spornego lokalu pozwana w żaden sposób nie wykazała i nie udowodniła. Są to więc jedynie jej gołosłowne twierdzenia, nieoparte żadnymi argumentami. Przy czym zauważyć należy, że różnica w wysokości opłat za poszczególne lokale wchodzące do mieszkaniowego zasobu gminy jest okolicznością normalną, gdyż czynsz za konkretne lokale różni się w zależności od ich powierzchni, standardu, położenia itp. Nadto jeśli pozwana uważała, że wysokość czynszu ustalona dla zajmowanego przez nią lokalu jest za wysoka to nie zwalniało jej to z obowiązku jego opłacania. W takiej sytuacji mogła próbować porozumieć się z powodem, co do ponownego obliczenia wysokości czynszu, jego obniżenia czy rozłożenia płatności na raty. Natomiast, jeśli byłoby tak jak twierdzi pozwana - że starała się porozumieć z powodem w kwestii opłat za sporny lokal, a powód nie odpowiadał na kierowane do niego przez pozwaną pisma - to z oczywistych względów pozwana nie mogła przedstawić dowodów na lekceważące zachowanie ze strony powoda. Mogła jednak przedstawić dowód na występowanie do powoda z takimi pismami, w postaci chociażby ich kopii czy dowód ich doręczenia. Pozwana jednakże nie przedstawiła takich dowodów, dlatego też poza stwierdzeniem, że nie opłacała ona czynszu za zajmowany przez siebie lokal, co wprost sama przyznała, nie sposób stwierdzić, że jakkolwiek próbowała rozwiązać kwestię zaległych, jak i bieżących opłat za sporny lokal.

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie wskazać należy, iż powód Gmina L. – Zarząd (...) w L. wytoczył powództwo o opróżnienie lokalu nr (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w L. przeciwko B. W. i jej synowi J. L.. W odpowiedzi na pozew z dnia 10 stycznia 2019 r. pozwany J. L. wskazał, że nie zamieszkuje w spornym lokalu, nie może więc wydać powodowi rzeczy, którą nie włada. Z uwagi na oświadczenia J. L., powód w piśmie z dnia 6 lutego 2019 r. cofnął pozew w stosunku do jego osoby. Ze względu na cofnięcie przez powoda pozwu w części, Sąd nie znajdując powodów do uznania takiego cofnięcia za niedopuszczalne, stosownie do art. 355 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie, co do osoby pozwanego J. L.. Zgodnie z art. 203 § 2 k.p.c. pozew cofnięty, czy to w całości czy w części, nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa, w zakresie w jakim został on cofnięty. Dlatego też powództwo jest skuteczne jedynie wobec pozwanej B. W. i w tym zakresie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą żądania powoda w przedmiotowej sprawie był art. 222 § 1 k.c. Przepis ten określa tzw. roszczenie windykacyjne, na podstawie którego 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. Roszczenie windykacyjne służy ochronie własności, a powstaje w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy. Nie będzie ono jednak przysługiwać właścicielowi, jeżeli osobie faktycznie władającej rzeczą przysługuje skuteczne względem niego uprawnienie do władania tą rzeczą. Skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania jego rzeczą może wynikać m.in. ze stosunku prawnorzeczowego (użyczenie, zastaw) czy też obligacyjnego (dzierżawa, najem).

Podkreślić przy tym należy, że niekorzystna sytuacja materialna czy bytowa pozwanego, jeśli takowa zostanie przez niego podniesiona, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia zasadności roszczenia windykacyjnego. Roszczenie takie ma charakter obiektywny, dlatego zależy jedynie od okoliczności naruszenia własności. Subiektywne czynniki podmiotowe, jak wina, zła czy dobra wiara pozwanego nie mają wpływu na rozstrzygnięcie w tym przedmiocie. Zatem w postępowaniu windykacyjnym pozwany nie może bronić się zarzutami tego rodzaju.

Podstawowy warunek dochodzenia wydania rzeczy, czyli prawo własności powoda, co do lokalu nr (...) przy ul. (...) w L. jest bezsporny, nie był kwestionowany przez pozwaną. Dlatego też powód jako właściciel spornego lokalu był uprawniony do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym przeciwko pozwanej, celem dochodzenia ochrony swojego prawa własności. Zwłaszcza z uwagi na spełnienie pozostałych przesłanek dochodzenia takiego roszczenia – faktycznego władztwa nad rzeczą wykonywanego przez inną osobę oraz brak tytułu prawnego do władania tą rzeczą.

Bezsporne w sprawie jest także, że sporny lokal mieszkalny nadal pozostaje we władaniu pozwanej, mimo wypowiedzenia jej przez powoda umowy najmu lokalu z dniem 30 września 2018 r. z uwagi na zaległości czynszowe. Między stronami nie istnieje obecnie żaden stosunek prawnorzeczowy czy obligacyjny, a mimo to pozwana nie wydała powodowi lokalu we władanie.

Przy czym wbrew twierdzeniom pozwanej - w których wskazuje ona że od początku zajmowała lokal bez tytułu prawnego, gdyż nie posiadała umowy najmu tego lokalu - wskazać należy, że pierwotnie była ona uprawniona do odpłatnego używania spornego lokalu. Pozwana wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 k.c., po zmarłej babce Z. K.. Wstąpienie w stosunek najmu w takim przypadku następuje z mocy prawa, co oznacza, że nie jest potrzebne zawarcie „nowej” umowy najmu pomiędzy wynajmującym a osobą wstępującą w stosunek najmu. Pozwana weszła w prawa i obowiązki zmarłej Z. K. jako najemcy. Zatem dotychczasowe postanowienia umowy najmu miały zastosowanie również do niej, bez konieczności fizycznego spisywania nowego dokumentu to potwierdzającego.

Kwestie wypowiedzenia stosunku prawnego lokatorowi uprawnionemu do odpłatnego używania lokalu reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234; zm.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1496.), która w art. 11 wśród podstaw do wypowiedzenia stosunku najmu wskazuje zwłokę w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących zaległości. Nadto wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie wraz z podaniem przyczyny wypowiedzenia.

Jak już wcześniej wskazano, pozwana była uprawniona do odpłatnego używania lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w L.. Z tytułu najmu tego lokalu obowiązana była do uiszczania opłat czynszowych na rzecz właściciela lokalu – Gminy L. reprezentowanej przez Zarząd (...) w L.. Pozwana nie regulowała na bieżąco opłat czynszowych, przez co popadła w znaczne zaległości czynszowe, które wraz z odsetkami na dzień 31 października 2018 r. wynosiły 64 187,73 zł. Mimo wezwań do zapłaty pozwana nie uregulowała ani zaległych ani bieżących opłat. Okoliczności tej pozwana nie kwestionowała, a wręcz przeciwnie zeznając w trybie art. 299 k.p.c., wprost wskazała, iż celowo nie opłaca czynszu za najem lokalu w proteście, za jej zdaniem, nieprawidłowe naliczanie czynszu przez powoda.

W związku ze znacznymi zaległościami czynszowymi po stronie pozwanej, powód pismem z dnia 20 sierpnia 2018 r. skutecznie i zasadnie wypowiedział pozwanej stosunek najmu spornego lokalu ze skutkiem na dzień 30 września 2018 r., po uprzednim wezwaniu do uregulowania zaległości i wyznaczeniu do tego dodatkowego terminu pod rygorem rozwiązania umowy. Od chwili wypowiedzenia stosunku najmu najemca jest obowiązany wydać rzecz we władanie wynajmującemu, tymczasem pozwana mimo skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu nadal zajmuje sporny lokal, jednakże już bez tytułu prawnego, gdyż obecnie nie łączy ją z powodem żaden stosunek prawnorzeczowy czy obligacyjny. Pozwana nie posiada zatem żadnych uprawnień do zajmowania spornego lokalu, tym bardziej wbrew woli powoda, a jej aktualne posiadanie tego lokalu ma charakter bezprawny. Tym samym żądanie nakazanie pozwanej opróżnienia lokalu i wydania go we władanie powodowi jest jak najbardziej słuszne i uzasadnione. Zwłaszcza, że powód należycie dochował procedury wypowiedzenia stosunku najmu z uwagi na zaległości lokatora w opłatach.

W tym miejscu zasadne jest odniesienie się do podniesionego przez pełnomocnika pozwanej zarzutu naruszenia art. 5 k.c. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli jest dopuszczalne to jedynie wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011r. I CSK 520/10). W przedmiotowej sprawie nie sposób uznać, że właściciel lokalu nadużył swojego prawa tylko przez to, że domagał się jego opuszczenia przez osobę, która z uwagi na uzasadnione i zawinione wypowiedzenie stosunku najmu, nie posiadała tytułu prawnego do korzystania z tego lokalu. Również orzecznictwo przyjmuje domniemanie, że jeżeli podmiot korzysta z przyznanych mu przez ustawę uprawnień, to czyni to moralnie, a więc zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Za okoliczności wyjątkowe, które uzasadniałyby odstępnie o zasady wyłączenia art. 5 k.c. w sprawach o eksmisję z całą pewnością nie można uznać choroby pozwanej – niedosłuchu. Z pewnością jest to okoliczność, która znacząco wpływa na jakość życia pozwanej, jednakże nie jest to całkowita utrata słuchu, jak sam pozwana wskazała korzysta ze słuchu w 10 % procentach, nadto nie jest to choroba, z którą pozwana mierzy się od niedawna, gdyż niedosłuch nastąpił w 2003 r. Stąd też można postawić wniosek, że pozwana w pewien sposób zdążyła się już „przyzwyczaić” do funkcjonowania z ograniczonym słuchem i nauczyła radzić sobie ze swoją ułomnością. Dodatkowo w przeciwieństwie do np. ślepoty, nie jest to choroba, która uniemożliwi czy znacząco utrudni pozwanej zaadaptowanie się w innym lokalu. Jak sam pozwana wskazała to nie jej choroba wpłynęła nie możliwość opłacania czynszu za najmowany lokal. Pozwana celowo nie opłacała czynszu w proteście wobec jego rzekomego zawyżenia. W takich okolicznościach nie sposób uznać, że powód żądając eksmisji pozwanej nadużywa swojego prawa. Tak więc, wbrew stanowisku pełnomocnika pozwanej zarzut naruszenia art. 5 k.c. jest chybiony.

Mając na względzie powyższe, Sąd w pkt. I wyroku nakazał pozwanej B. W. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w L. wraz z wszystkimi jej rzeczami i wydanie tego lokalu we władanie powodowi Gminie L. – Zarząd (...) w L..

Niemniej, pozwanej B. W. jako byłemu lokatorowi w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, przysługuje ochrona praw lokatorów, o której mowa w powołanej ustawie. Ochrona ta polega przede wszystkim na obowiązku Sądu w zakresie rozstrzygnięcia, co do uprawnienia pozwanego (lub jego braku) do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd co do zasady, nie orzeka w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego, jedynie wobec osób, które samowolnie zajęły lokal. Pozwana do takich osób nie zalicza się .

B. W. jako osoba posiadającą status osoby niepełnosprawnej objęta jest bezwzględną ochroną przepisu art. 14 ust. 4 pkt 2 tej ustawy, który wskazuje, że co do osoby niepełnosprawnej Sąd jest zobligowany do orzeczenia uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zatem z uwagi na dyspozycję tego przepisu Sąd badając kwestię przyznania pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego nie mógł orzec o braku takiego uprawnienia, zwłaszcza że pozwana nie dysponuje innym lokalem, do którego miałyby tytuł prawny oraz ma ciężką sytuację materialną (utrzymuje się jedynie z zasiłku stałego (...))

M. na uwadze wskazane okoliczności Sąd w pkt. II wyrok przyznał pozwanej B. W. uprawnienie do lokalu socjalnego od Gminy L..

Z uwagi na rozstrzygnięcie zawarte w pkt. II wyroku Sąd wstrzymał wykonanie nakazu opróżnienia spornego lokalu i wydania go w posiadanie Gminie L. aż do czasu złożenia pozwanej B. W. przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Sąd był zobligowany do takiego rozstrzygnięcia z uwagi na treść art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego Sąd nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Orzekając o kosztach Sąd odstąpił od ogólnej zasady odpowiedzialności strony przegranej za wynik procesu, na rzecz art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony

przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przy czym ustawodawca nie definiuje pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”. Ich kwalifikacja należy do Sądu, który – uwzględniając całokształt okoliczności konkretnej sprawy – powinien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości. Do kręgu tych okoliczności należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego czy ogólnej sytuacji życiowej strony. W ocenie Sądu sytuacja życiowa, jak i materialna pozwanej B. W. stanowi szczególny wypadek w rozumieniu art. 102 k.p.c. i uzasadnia nie obciążanie jej kosztami procesu, mimo uwzględnienia powództwa. Podejmując rozstrzygnięcie w tej kwestii Sąd miał na uwadze, że pozwana jest osobą o orzeczonym stopniu niepełnosprawności, co utrudnia jej znalezienie pracy, utrzymuje się jedynie z zasiłku w kwocie 645 zł. Ponadto nie można zarzucić pozwanej, by przedłużała proces – stawiała się na posiedzenia Sądu oraz złożyła obszernie zeznania w sprawie, które umożliwiły wydanie wyroku.

W zakresie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej przez radcę prawnego z urzędu, Sąd orzekł stosownie to przedstawionego przez pełnomocnika spisu kosztów (k. 99) i zasądził na rzecz radcy prawnego M. M. (1)-zgodnie z jej żądaniem - kwotę 258 zł tytułem wynagrodzenia za udzielenie pozwanej pomocy prawnej z urzędu. Zgodnie z przedstawionym spisem na kwotę tą składały się opłata za prowadzenie przez pełnomocnika sprawy o opróżnienie lokalu mieszkalnego w kwocie 240 zł (która jest zgodna ze stawką wynikającą z § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804), opłata za doręczenie pisma procesowego pełnomocnikowi powoda oraz koszt dojazdu pełnomocnika do sądu.

Z tych wszystkich względów Sąd orzekł, jak w części dyspozytywnej wyroku.