

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 listopada 2009 roku A. P. reprezentowany przez pełnomocnika wniósł o nakazanie B. L. i A. L. opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W. oraz opuszczenia go wraz ze wszystkimi osobami prawa swe od niego wywodzącymi. Pełnomocnik powoda wniósł też o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Na uzasadnienie żądania pełnomocnik powoda podniósł, że pozwani zajmują ten lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Pismem procesowym z dnia 19 stycznia 2010r. interwencję uboczną po stronie powoda zgłosiło miasto stołeczne W.. Pełnomocnik interwenienta ubocznego wniósł o orzeczenie braku uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego (k.31).

W odpowiedzi na pozew, pozwana B. L. reprezentowana przez pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pełnomocnik pozwanej w przypadku uznania powództwa za zasadne wniósł o przyznanie pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego. Pełnomocnik pozwanej podniósł, że pozwanej nie został skutecznie wypowiedziany stosunek najmu pismem z dnia 18 grudnia 2006r. Pełnomocnik powołał się na treść art. 11 ust. 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...) i podniósł, że obecnie wypowiedzenie stosunku najmu pozwanej jest niemożliwe z tego względu, że pozwana ma 76 lat. Wniosek o przyznanie pozwanej praw do lokalu socjalnego uzasadnił tym, że pozwana jest emerytką i osobą obłożnie chorą (k.48).

W dniu 6 lipca 2010r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi- Południe w W. wydał wyrok w sprawie, w tym wyrok zaoczny przeciwko pozwanemu A. L., zgodnie z żądaniem pozwu i orzekł o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego (k.102).

W dniu 16 czerwca 2011r. Sąd Okręgowy Warszawa P. w W. na skutek apelacji pozwanej B. L. od ww. wyroku uchylił zaskarżony wyrok wobec pozwanej znosząc postępowanie na rozprawie w dniu 10 czerwca 2010r. i sprawę przekazał w tym zakresie do ponownego rozpoznania pozostawiając tutejszemu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu w instancji odwoławczej (k.122, k.164).

W dalszym toku postępowania pełnomocnicy stron podtrzymali swoje dotychczasowe stanowiska i poparli wszystkie dotychczasowe wnioski (k.176, k.180, k. 199, k. 240, k.251, k.253-255).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W. jest A. P.. Lokal ten nabył on w dniu 9 września 2008r. od J. B. i L. B. (dowód: umowa sprzedaży, Rep. A nr 5593/2008- k.10, odpis z księgi wieczystej KW Nr (...) – k.14).

Najemcą tego lokalu- na podstawie umowy zawartej w dniu 11 listopada 1965r. przez (...) Zakłady (...) była- B. L.. Umowa została zawarta na czas trwania stosunku pracy. B. L. w Zakładzie tym pracowała przez 36 lat (dowód: umowa najmu- k.94, zeznania świadka- B. R.- k.200 - 202, zeznania pozwanej- k.222-225).

Pismem z dnia 18 grudnia 2006r., na mocy art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów (...), J. B. i L. B. wypowiedzieli B. L. dotychczasową stawkę czynszu, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia i ustalono jej czynsz na kwotę 400 złotych miesięcznie. Pismo zostało podpisane przez ich pełnomocnika i zostało doręczone pozwanej w dniu 27 grudnia 2006r. (dowód: pismo z potwierdzeniem doręczenia - k.8 i k.9).

Pismem z dnia 12 maja 2009r. A. P. jako nowy właściciel ww. lokalu mieszkalnego wezwał B. L. do uregulowania zaległego czynszu w kwocie 1 000 złotych miesięcznie za okres od 15 września 2008r. do 15 maja 2009r., tj. kwoty 8 000 złotych z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w terminie do dnia 30 czerwca 2009r. Jednocześnie zaoferował najemczynie zawarcie nowej umowy najmu z ustalonym miesięcznym czynszem na kwotę 1 000 złotych

(dowód: pismo wraz z potwierdzeniem odbioru - k.17 i k.18). Pismo z dnia 12 maja 2009 roku doręczono pozwanej w dniu 27 maja 2009 roku.

Następnie, pismem z dnia 15 lipca 2009r. A. P. poinformował B. L., że wysokość comiesięcznego czynszu uległa zmniejszeniu do kwoty 800 złotych i załączył aneks do umowy najmu z 15 maja 2009 roku (dowód: pismo wraz z dowodem nadania – k.25 i k.26, k. 27).

W dniu 31 sierpnia 2009r. A. P. poinformował B. L., że jest w zwłoce z zapłatą czynszu za okres przekraczający trzy miesiące z tytułu zawartej umowy najmu lokalu z (...) Zakładami (...). A. P. uprzedził B. L. o zamiarze wypowiedzenia jej stosunku najmu i wyznaczył jej dodatkowy jednomiesięczny termin, na zapłatę wszelkich zaległych i bieżących należności w kwocie 800 złotych liczonych od dnia 15 maja 2009r. (dowód: pismo z dnia 31.08.2009r.- k.54).

Wobec nieustosunkowania się przez najemczynię do żadnego z ww. pism, w dniu 12 listopada 2009r. A. P. wezwał B. L. do niezwłocznego i dobrowolnego opróżnienia i opuszczenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego (dowód: wezwanie wraz z potwierdzeniem nadania- k.28 i k.29).

W dniu 30 listopada 2009 roku powód reprezentowany przez pełnomocnika wniósł o orzeczenie eksmisji pozwanych z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Odpis pozwu został doręczony pozwanej B. L. w dniu 2 lutego 2010 roku.

Pozwana B. L. ma 78 lat. Pobiera świadczenie emerytalne w kwocie 1 400 złotych. Pozwana cierpi na chorobę wieńcową. W 2005r. przeszła operację usunięcia guza mózgu, wskutek której pozwana miała niedowład twarzowy lewostronny i niedomykalność powiek. Od 2006r. pozwana ma problemy z płucami. W związku z tym była leczona z powodu silnego krwawienia z układu oddechowego, cierpi na rozdemę płuc i stwierdzono u niej obecność komórek nowotworowych. Pozwana pozostaje pod stałą opieką neurologiczną i pulmonologiczną. Ma problemy z poruszaniem się i z zachowaniem równowagi. Zgodnie z zaleceniami lekarzy musi prowadzić oszczędny tryb życia. Pozwana miała też zaćmę obu oczu (dowody: dokumentacja medyczna- k.55- 70, 207, zeznania świadka B. R.- k.200-202, zeznania pozwanej- k.222-225).

Ponadto Sąd oddalił wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych z zakresu medycyny ogólnej, kardiologii i okulistyki, jako nie mającego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w świetle zebranego materiału dowodowego i stanowiska stron, niekwestionujących w żadnej mierze okoliczności dotyczących stanu zdrowia pozwanej.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przytoczonych wyżej dokumentów lub ich odpisów i kopii, które uznał za wiarygodne- nie znajdując podstaw do kwestionowania ich prawdziwości- biorąc pod uwagę fakt, że również strony niniejszego postępowania nie podważały ich wiarygodności.

Sąd ustalając stan faktyczny miał na uwadze zeznania świadka B. R., którym to dał wiarę w całości. Świadek potwierdziła, że powód jest trzecim właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Wskazała, że pozwana ma chorobę wrzodową, chorobę związaną z niskim ciśnieniem, miała problemy z kobiecymi sprawami i ma zapalenie stawów. Pozwana choruje też na gruźlicę, miała operację oczu i miała operowanego guza mózgu. Podkreśliła, że pozwana płaci opłaty za eksploatację i na fundusz remontowy wspólnocie mieszkaniowej. Zeznania tego świadka w zasadzie korespondowały z zeznaniami pozwanej, którym Sąd też dał wiarę. Pozwana zeznała w sposób spójny i logiczny. Pozwana wskazała, że skoro płaci czynsz administracji, to nie musi płacić już czynszu powodowi.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W świetle zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego roszczenie strony powodowej jawi się jako zasadne i jako takie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę uprawnień powoda stanowi art. 222 k.c., 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.

Przesłanką udzielenia ochrony przewidzianej w powyższym przepisie prawnym jest zatem kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek pozytywnych i jednej negatywnej, tj. 1) właściciel został wyzuty z posiadania, 2) roszczenie swoje skierował przeciwko posiadaczowi jego rzeczy, 3) posiadaczowi nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W rozpoznawanej sprawie, za nie budzące wątpliwości uznać należało okoliczności, iż powód był właścicielem przedmiotowego lokalu, zaś osobą faktycznie władającą tym lokalem pozwana. W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, zważyć też należało, że pozwanej nie przysługiwało skutecznie prawo do władania lokalem.

W świetle przepisów kodeksu cywilnego najem jest umową wzajemną, przez którą wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 § 1 k.c.). Szczególną formą umowy najmu jest najem lokali, do którego stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz przepisy pozakodeksowe obowiązujące w różnych przedziałach czasowych.

Z ustalonego stanu faktycznego wynikało, że pozwana nawiązała stosunek najmu mieszkania zakładowego na czas trwania stosunku pracy w czasie obowiązywania ustawy z dnia 30 stycznia 1959r.- Prawo lokalowe (Dz.U. z 1962r., nr 47, poz. 227), która utraciła moc na podstawie art. 70 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r. – Prawo lokalowe (Dz.U. z 1987r, Nr 30, poz. 165), a która to z kolei utraciła moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509). Ustawa o najmie uchylając obowiązujące dotychczas Prawo lokalowe przewidywała w przepisach przejściowych regulację zastanych sytuacji faktycznych i stanów prawnych. Stosownie do treści art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 ze zm.) umowy najmu dotychczasowych lokali zakładowych, bez względu na ich treść, stały się z mocy prawa umowami zawartymi na czas nieoznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowa staje się umową na czas oznaczony.

W ocenie Sądu, pełnomocnik powoda nie wykazał kiedy ustał stosunek pracy pozwanej związanej ze stosunkiem najmu przedmiotowego lokalu, dlatego też, nie sposób można było ustalić czy umowa ta stała się umową zawartą na czas nieoznaczony z mocy prawa, czy też pozostała umową zawartą na czas oznaczony. Przyjmując jednakże nawet, że umowa najmu tego lokalu nie przekształciła się w najem na czas nieoznaczony i uległa rozwiązaniu z chwilą ustania stosunku pracy pozwanej, a pozwana mimo tego nadal w lokalu tym zamieszkiwała, poczytywać należy, że najem ten został i tak przedłużony na czas nieoznaczony, z mocy art. 674 k.c.

Przechodząc do dalszych rozważań, wskazać trzeba, że wypowiedzenie pozwanej umowy najmu przedmiotowego mogło więc nastąpić według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz.266). Zgodnie z art. 11 tej ustawy jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Przepis art. 11 ust. pkt 2 ustawy stanowi, że 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.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, uznać należy, że powód skutecznie wypowiedział pozwanej umowę najmu przedmiotowego lokalu dopiero z dniem 31 marca 2010r.

Pewnym było bowiem, że powód nie wypowiedział pozwanej skutecznie stosunku najmu przed wytoczeniem niniejszego powództwa. Za takowe wypowiedzenie nie można było w żadnym razie potraktować pisma z dnia 18 grudnia 2006r zatytułowanego jako „wypowiedzenie stosunku najmu”, bo z treści jego ewidentnie wynikało, że stanowi ono wypowiedzenie pozwanej dotychczasowej wysokości czynszu i ustalenie nowej wysokości na kwotę 400 złotych. Potwierdziło to w szczególności zamieszczenie w tym piśmie prawidłowej podstawy prawnej- art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów (...), określenie nowej stawki czynszu oraz jego uzasadnienie. Na uwadze przy tym mieć należy, że pismo zostało podpisane przez profesjonalnego pełnomocnika poprzedników prawnych powoda, dlatego też domniemywać należy, że znana mu była różnica pomiędzy wypowiedzeniem umowy najmu a wypowiedzeniem wysokości czynszu. Nie można było zatem uznać, że ustal stosunek najmu wskutek złożenia pozwanej oświadczenia złożonego przez poprzedników prawnych w piśmie z dnia 18 grudnia 2006r., na które to powoływał się pełnomocnik powoda.

Zdaniem Sądu, pełnomocnik pozwanej nie udowodnił natomiast, że wypowiedzenie pozwanej dotychczasowej stawki czynszu było nieskuteczne. Pełnomocnik pozwanej nie wykazał aby pozwana w ciągu dwóch miesięcy od dnia wypowiedzenia jej stawki czynszu odmówiła na piśmie przyjęcia podwyżki albo zakwestionowała podwyżkę występując na drogę sądową, o czym mowa jest w art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Brak było też zatem podstaw do kwestionowania przez pełnomocnika pozwanej braku uprawnienia pełnomocnika działającego w imieniu poprzedników prawnych powoda do wypowiedzenia wysokości czynszu.

W ocenie Sądu, powód wypowiedział pozwanej skutecznie wysokość czynszu z dniem 31 marca 2007 roku. Zgodnie bowiem z art. 8a ust. ustawy o ochronie praw lokatorów termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Z akt sprawy wynikało, że pozwana wypowiedzenie otrzymała w dniu 27 grudnia 2006r.

Z dowodów przedstawionych przez pełnomocnika powoda nie wynikało jednoznacznie aby powód z chwilą nabycia lokalu wypowiedział pozwanej dotychczasową stawkę czynszu ustaloną przez jego poprzedników prawnych na kwotę 400 złotych miesięcznie. W ocenie Sądu, czynność takową można było wywieść dopiero z treści pisma wystawionego przez pełnomocnika powoda w dniu 15 lipca 2009r. Sąd uznał, że powód dopiero wtedy wypowiedział pozwanej ustaloną przez jej poprzedników stawkę czynszu z kwoty 400 złotych miesięcznie na kwotę 800 złotych miesięcznie. Powódkę nowa stawka czynszu obowiązywała zatem od dnia 31 października 2009r. biorąc pod uwagę 3- miesięczny okres wypowiedzenia.

Reasumując powyższe, zważyć należało, że pozwana w okresie od dnia 1 kwietnia 2007r. do dnia 31 października 2009r. zobowiązana była uiszczać powodowi czynsz w wysokości 400 złotych, zaś od dnia 1 listopada 2009r. czynsz w wysokości 800 złotych. Zdaniem Sądu, pozwana bez wątplenia tego nie czyniła. Pozwana potwierdziła, że nie regulowała na rzecz powoda żadnego czynszu. Wskazać należało, że pełnomocnik powoda pismem z dnia 31 sierpnia 2009r. poinformował pozwaną o zwłoce z zapłatą czynszu za okres przekraczający trzy miesiące i o zamiarze wypowiedzenia jej stosunku najmu, przy czym zamiaru tego nie wykonał do dnia wniesienia powództwa. Zaznaczyć trzeba, że samo wniesienie pozwu o eksmisję z powodu zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności dostatecznie świadczy już o woli powoda i stanowi wypowiedzenie stosunku najmu w sytuacji, gdy spełnione są przesłanki z art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, a doręczenie tego pozwu najemcy jest równoznaczne ze skutecznym wypowiedzeniem najemcy umowy najmu. Z akt sprawy wynika, że pozew został doręczony pozwanej w dniu 2 lutego 2010r. (k.38), zatem biorąc pod uwagę miesięczny termin wypowiedzenia, stosunek najmu pozwanej ustal z dniem 31 marca 2010r. W ocenie tutaj. Sądu doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanej umowy najmu z miesięcznym okresem wypowiedzenia. Podkreślić można, że jeżeli w chwili zamknięcia rozprawy stan rzeczy wskazuje, że najemca już w chwili wniesienia pozwu był w zwłoce z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności i mimo wytoczenia przeciw niemu powództwa o eksmisję i upływu terminu miesięcznego od doręczenia pozwu nadal zalega z czynszem, oddalenie powództwa dawałoby przesadną ochronę najemcy (tak też SN w uchwale z dnia 22.02.1967r., III CZP 113/1966, OSNCP 1967, nr 6, poz.102). Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynikałoby aby pozwana w chwili zamknięcia rozprawy uregulowała ciężące na niej zobowiązanie. Pozwana wręcz przeciwnie

sama potwierdziła, że nie płaci na rzecz powoda czynszu. Tym samym, wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu uznać należało za skuteczne.

Należy podkreślić, że pismo z dnia 12 maja 2009 roku tut. Sąd uznał jako poinformowanie pozwanej o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów), która to zaległość na dzień wezwania wynosiła 8 miesięcy.

Po rozważeniu stanu faktycznego, Sąd doszedł do przekonania, iż pozwanej nie przysługuje prawo do zajmowania spornego lokalu, a zatem zgłoszone żądanie eksmisji było uzasadnione. Zdaniem Sądu, wypowiedzenie pozwanej stosunku najmu spełniało wszystkie wymogi z art.11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W ocenie Sądu, w rozpoznawanej sprawie nie znalazł zastosowania przepis art. 11 ust. 12 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zgodnie z którym, jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny na podstawie ust. 5, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora. Przepis ten znajduje zastosowanie bowiem w przypadku wypowiedzenia opartego o przepis art. 11 ust. 5 ustawy, zgodnie z którym właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu. Pozwanej stosunek najmu został wypowiedziany na mocy art. 11 ust. w pkt 2 ww. ustawy z powodu zwłoki z zapłatą czynszu za lokal, co wyłącza zastosowanie opóźnionej skuteczności wypowiedzenia umowy najmu.

Rozważając z urzędu, czy nie zachodzą okoliczności, o jakich mowa w dyspozycji art. 5 kc, Sąd doszedł do przekonania, że nie można mówić w niniejszej sprawie, o tym by powód dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego. Nie zachodzą bowiem żadne na tyle wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czyniłyby eksmisję pozwanej z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i mogły uzasadnić naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony własności.

Wobec powyższego po stwierdzeniu, iż pozwana zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego oraz nie spełnia podstawowych obowiązków wynikających z jego korzystania należało nakazać pozwanej, aby opróżniła przedmiotowy lokal z wszystkich osób i rzeczy prawa jego reprezentujących i wydała go w stanie wolnym powodowi.

Na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 5) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z dnia 10.07.2001 r.) Sąd orzekł, iż pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z powołanym art. 14 ust. 4 w/w ustawy – 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 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r., nr 64, poz. 414 (...), 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.

Zgodnie z treścią art. 14 ust 7 ww. ustawy – przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

Wskazać nie mniej jednak należy, że przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005r., stosownie do art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zamianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2004r., Nr 281, poz. 27830, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005r.

Pozwana niewątpliwie stosunek najmu przedmiotowego lokalu nawiązała przed nowelizacją z dnia 1 stycznia 2005r., zatem będzie miał w stosunku do niej zastosowanie przepis art. 14 ust. 4 powołanej ustawy. Badając więc sytuację osobistą pozwanej pod kątem przyznania jej uprawnienia do lokalu socjalnego, w ocenie Sądu, pozwana wykazała, że jest osobą obłożnie chorą w rozumieniu tej ustawy. Pozwana na dowód tych okoliczności przedstawiła dokumentację medyczną i złożyła obszernie zeznania, które zostały potwierdzone przez świadka B. R..

W tym miejscu warto przytoczyć wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 listopada 2000 r., sygn. akt II SA 1520/00 (Zbiór orzeczeń LEX nr 51032) odwołujący się do stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 1993 r., sygn. akt III ARN 84/92, zgodnie z którym pojęcie "obłożna choroba" nie oznacza choroby powodującej konieczność nieustannego przebywania w łóżku, lecz taką chorobę, która powoduje istotne i trwałe zakłócenie warunków codziennej egzystencji chorego i wymaga otoczenia go stałą opieką i kontrolą lekarską. Jako chorobę obłożną należy rozumieć też chorobę, przy której chory bez szkody dla życia i zdrowia nie może prowadzić normalnej, niezakłóconej egzystencji. Córka pozwanej zamieszkuje wraz z mężem i synem w 52 m² mieszkaniu na B. i nie posiada odpowiednich warunków lokalowych, aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe pozwanej.

Zdaniem Sądu, wiek pozwanej (78 lat), jak i fakt licznych chorób, tj. jak guz mózgu, zaćma obu oczu, choroba wieńcowa, choroba płuc, kwalifikują pozwaną do uznania za osobę obłożnie chorą. Pozwana niewątpliwie wymaga stałej opieki osób trzecich i znajduje się pod stałą opieką lekarską. Fakt, że pozwana czasami samodzielnie porusza się nie świadczy o tym, że nie jest osobą obłożnie chorą. Za przyznaniem pozwanej praw do lokalu socjalnego przemawiała też jej szczególna sytuacja materialna, o której mowa w art. 14 ust. 3 ww. ustawy. Pozwana nie ma możliwości zamieszkania w innym miejscu, nie ma bowiem wystarczających środków finansowych na wynajęcie czy zakupienie nowego mieszkania. Pozwana jest emerytką i utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego w kwocie około 1 400 złotych, z czego znaczną część tej kwoty pozwana przeznacza na leczenie.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Miasto S. W..

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 i § 2 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia spraw. Ponieważ pozwana przegrała sprawę w całości, obowiązana jest zwrócić powodowi te koszty w takim samym stosunku /zasada odpowiedzialności za wynik procesu/.

Koszty poniesione przez stronę powodową, a podlegające zasądzeniu na jej rzecz od pozwanej - to opłata stała od pozwu w wysokości 200 złotych, opłata za pełnomocnictwo w wysokości 17 złotych i wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o § 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych /.../ - (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349). Sąd zwolnił przy tym pozwaną B. L. od obowiązku zapłaty na rzecz powoda A. P. kosztów procesu do wysokości kosztów uiszczonych przez zobowiązanego

solidarnie pozwanego A. L. na mocy wyroku zaocznego Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi- Południe w W. z dnia 6 lipca 2010r., sygn. akt II C 636/09

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. uznając, że powód przegrał sprawę w postępowaniu apelacyjnym, dlatego też obowiązany jest zwrócić pozwanej koszty niezbędne i konieczne.

Koszty poniesione przez stronę pozwaną, a podlegające zasądzeniu na jej rzecz od powoda to- opłata stała od apelacji w wysokości 200 złotych, opłata za pełnomocnictwo w wysokości 17 złotych i wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o § 12 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych /.../ - (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349).

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.