

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 29 marca 2021 r.**

Pozwem z dnia 7 lutego 2020 r. (data prezentaty) powód Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w W. wniósł o nakazanie pozwanym W. P. (1), A. P. (1), Z. P. i M. P. (1) opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...). Wniósł ponadto o zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Powód w uzasadnieniu wskazał, że prowadzi działalność polegającą na wynajmie mieszkań osobom spełniającym ustawowe kryteria dochodowe i nie posiadają innych lokali mieszkaniowych. Powód zawarł umowę najmu z W. P. (1), który miał zamieszkiwać z żoną i dwójką dzieci. W lipcu 2019 r. powód uzyskał informację, że pozwani nie zamieszkują w lokalu, który jest podnajmowany, a pozwani na stałe mieszkają w domu jednorodzinnym w G.. Nadto, że w lokalu zarejestrowana została siedziba Fundacji oraz że zawarto umowę użyczenia jednego z pokoi znajdujących się w lokalu wbrew umowie (pozew – k. 4-6).

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych solidarnie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że kontrole podczas których nie zastano ich w domu odbyły się w okresie wakacyjnym, a oni w tym okresie przebywali na urlopie. W tym czasie zaprzyjaźnione osoby opiekowały się lokalem. Zakwestionowali okoliczność zamieszczenia ogłoszenia na portalu (...) dotyczącego wynajęcia tego lokalu, wskazując że ogłoszenie zamieściła osoba o imieniu A., jednak brak jest dowodów, że to pozwana. Zakwestionowali skuteczność umowy użyczenia wskazując, że nie doszło do wydania przedmiotu, a tym samym umowa nie została skutecznie zawarta. Nadto z ostrożności procesowej podnieśli zarzut braku legitymacji biernej (odpowiedź na pozew -k. 56-57).

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) (okoliczności bezsporne).

Umową najmu lokalu mieszkalnego z dnia 13 grudnia 2018 r. powyższy lokal został oddany w najem W. P. (1). W lokalu tym wraz z W. P. (1) mieli zamieszkiwać żona A. P. (1) oraz córki Z. P. i M. P. (1). Zgodnie z § 5 ust. 3 najemcy nie wolno podnajmować lokalu albo oddawać do bezpłatnego używania w całości lub w części osobom trzecim bez pisemnej zgody wynajmującego. Zgodnie z § 11 ust. 2 lit c wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego (dowód: umowa – k. 14-14).

W dniu 11 lutego 2019 r. W. P. (1) zawarł umowę użyczenia lokalu mieszkalnego Fundacji (...) reprezentowanej przez A. P. (1) w zakresie najmniejszego pokoju znajdującego się w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. A. P. (1) jest prezesem zarządu wskazanej Fundacji, której w marcu 2019 r. jako siedzibę wpisano ul. (...) i do chwili obecnej adres ten widnieje jak adres kontaktowy na stronie Fundacji. W listopadzie 2019 r. siedzibę przeniesiono do K. (dowód: umowa użyczenia – k. 21-22; odpis pełny KRS (...) dostępny na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości; informacje dostępne na stronie internetowej Fundacji (...))

W anonimowym piśmie z dnia 18 lipca 2019 r. mieszkańcy budynku przy ul. (...) w W. poinformowali, że W. P. (1) nie zamieszkuje w lokalu, który wynajął, tylko w G. w domu jednorodzinnym. Wskazano również m. in. na ogłoszenia najmu jakie zamieściła w internecie jego żona w zakresie wynajętego od Towarzystwa Budownictwa (...) przez W. P.

(1) mieszkania. Nadto podali, że w mieszkaniu znajduje się siedziba fundacji założonej przez W. P. (1) (dowód: pismo – k. 17; wydruk ogłoszenia – k. 18).

W dniu 12 sierpnia 2019 r. pracownicy Towarzystwa Budownictwa (...) podczas wizji lokalnej w lokalu nr (...) przy ul. (...) ustalili, że w lokalu znajdują się osoby nieuprawnione do korzystania z niego, nadto że W. P. (1) nie przebywa w tym lokalu i nie wiadomo kiedy będzie. Podczas kontroli osoby, które otworzyły drzwi nie chciały udzielić informacji, czy zamieszkują w lokalu ani czy w lokalu zamieszkują pozwani. Pozwanego nazywały (...) (dowód: notatka służbowa z wizji lokalnej – k. 20; zeznania świadka A. P. (2) – k. 171-172; zeznania świadka E. N. – k. 172v-173).

W dniu 27 sierpnia 2019 r. pracownicy Towarzystwa Budownictwa (...) podczas wizji lokalnej w lokalu nr (...) przy ul. (...) ustalili, że w lokalu nadal przebywają te same osoby co poprzednim razem, a W. P. (1) przebywał ostatni raz pod wskazanym adresem ok. 2 tygodnie wcześniej. Osoby na pytanie czy W. P. (1) przebywa na stałe w tym mieszkaniu udzielili odpowiedzi, że „to nie nasza sprawa, my się w to nie mieszkamy, zadzwońcie w tej sprawie do pana P.” (dowód: notatka służbowa – k. 19; zeznania świadka A. P. (2) – k. 171-172; zeznania świadka E. N. – k. 172v-173; zeznania świadka M. B. – k. 184-185).

Pismem z dnia 10 września 2019 r. Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w W. wypowiedziało umowę najmu nr (...) z dnia 13 grudnia 2018 r. ze skutkiem na dzień 31 października 2019 r. Wypowiedzenie zostało skierowane na trzy adresy tj. W. 63 lok. 30 w W.; ul. (...) w K. oraz ul. (...) w G.. Przesyłka została odebrana pod adresem w G.. W miejscowości K. odebrana została przez dorosłego domownika, a pod adresem w W. przesyłka została awizowana i zwrócona nadawcy (dowód: wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 25-29).

Pismem z dnia 23 września 2019 r. W. P. (1) skierowanym do Towarzystwa Budownictwa (...) w W. poinformował o bezskuteczności wypowiedzenia, albowiem nie zostały spełnione wskazane w umowie przesłanki wypowiedzenia umowy. Wskazał, że lokal wykorzystuje celem zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych. Wskazał, że ustalenia dokonane przez Towarzystwo miały miejsce w okresie urlopowym, a osoby zastane w mieszkaniu były osobami zaprzyjaźnionymi, które miały doglądać w tym czasie mieszkania i roślin. Co do siedziby Fundacji wskazał, że znajduje się ona pod adresem W. 63 w W., a nie w lokalu nr (...) (dowód: pismo – k. 30).

W piśmie z dnia 16 października 2019 r. Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w W. skierowanym do pełnomocnika pozwanych powtórzyło powody wypowiedzenia, jednocześnie wskazując, że jeżeli A. i W. P. (2) nie przekażą opróżnionego lokalu w terminie do 8 listopada 2019 r. sprawa zostanie skierowana do na drogę postępowania sądowego (dowód: pismo – k. 31).

W odpowiedzi W. P. (1) wskazał, że nie on zamieścił ogłoszenie najmu na portalu (...), a na jego podstawie nie sposób ustalić autora tego ogłoszenia. Ponadto powtórzone zostały argumenty co do zamieszkiwania w lokalu przez pozwanych oraz w zakresie siedziby fundacji (dowód: pismo – k. 32).

Pismem z dnia 14 listopada 2019 r. Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w W. skierowanym do pełnomocnika pozwanych podtrzymało swoje dotychczasowe stanowisko (dowód: pismo – k. 33).

W. P. (1) w piśmie z 21 listopada 2019 r. również podtrzymał swoje stanowisko (dowód: pismo – k. 34).

W. P. (1) wraz z żoną i dziećmi od czasu zawarcia umowy najmu zamieszkują w G. w domu poprzednio należącym do jego rodziców, a obecnie nieruchomości stanowi własność A. i W. P. (1). Ich dzieci uczęszczają do przedszkoli w G.. Ponadto W. P. (1) posiada nieruchomości w miejscowości K., z której korzysta jego brat M. P. (2) z rodziną.

W. P. (1) prowadzi działalność gospodarczą „Polska Agencja (...) W. P. (1)” która ma siedzibę w K. od 10 lat. W czerwcu 2020 r. pozwani rozpoczęli remont lokalu (...) przy ul. (...) w W., w którym pozwany W. P. (1) zamieszkiwał od miesiąca (na dzień jego przesłuchania w dniu 22 lutego 2021 r.), zaś jego żona i dzieci w weekendy.

A. P. (1) podpisała jako reprezentant Fundacji (...) umowę użyczenia lokalu w postaci najmniejszego pokoju przy ul. (...) ze swoim mężem W. P. (1). Podpisała również wniosek do KRS w sprawie wpisania siedziby Fundacji przy ul. (...)

oraz zamieściła ogłoszenie o wynajęciu lokalu na portalu (...). W ogłoszeniach oferowała wynajęcie całego lokalu za kwotę 4300 zł oraz wynajęcie pokoju za kwotę 1200 zł. Ogłoszenia zawierały szczegółowe informacje dotyczące lokalu (dowody: zeznania A. P. (1) – k. 173-173v; zeznania W. P. (1) – k. 173v-174; wydruk z (...) k. 35, wydruki ogłoszeń k. 18).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych dokumentów oraz zeznań świadków i przesłuchania stron. Autentyczność i zgodność z rzeczywistością wymienionych dowodów nie budziła wątpliwości Sądu, jak również nie była kwestionowana przez strony w toku postępowania.

Zeznania świadków Oliwi K. oraz K. K. (2) Sąd uznał za wiarygodne. Z zeznań tych wynika, że pozwani zamieszkują w lokalu, jednak nie wcześniej niż od wakacji 2020 r., a zatem już po dacie wypowiedzenia pozwanym umowy najmu. O. K. zeznała pozwanego W. P. (1) poznała rok wcześniej jak przyszedł żeby podpisał oświadczenie o zamieszkiwaniu pozwanych w lokalu. Oświadczenie to datowane jest na 19 czerwca 2020 r. i był to wówczas pierwszy kontakt świadka z pozwanym. Zeznała także że słyszała dzieci w mieszkaniu nad nią, co potwierdza wizyty dzieci w mieszkaniu już po wypowiedzeniu umowy najmu. Z kolei K. K. (2) zamieszkuje w budynku przy ul. (...) dopiero od 2020 r. zatem nie miał wiedzy, o tym czy pozwany wcześniej zamieszkiwał w lokalu tj. w 2019 r., a tego okresu dotyczyły powody dokonania wypowiedzenia najmu tego lokalu.

Zeznania pozostałych świadków A. P. (2), E. N., M. B. oraz A. G. Sąd uznał za wiarygodne. W szczególności na podstawie zeznań A. P. (2), E. N. i M. B. ustalił, że w czasie kontroli lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w lokalu przebywały inne osoby niż pozwani. Zachowanie tych osób opisane przez świadków świadczy o tym, że nie chcieli rozmawiać, a to nie jest normalna reakcja osób które przyszły podlać kwiaty i przewietrzyć mieszkanie.

Zeznania pozwanych sąd uznał za wiarygodne w niewielkiej części. Jeśli chodzi o zeznania A. P. (1) Sąd dał im wiarę w tym zakresie, że to ona zamieściła ogłoszenia najmu lokalu i pokoju w internecie, jak również zawarła umowę najmu pokoju w w/w lokalu w imieniu fundacji, której jest prezesem. Za prawdziwe zostały uznane także zeznania, w których pozwana twierdziła, że obecnie ona i jej rodzina korzystają z lokalu, przy czym ona z dziećmi tylko w weekendy. Zeznania pozwanego W. P. (1) zasługiwały na wiarę co do tego, że kontaktował się z poprzednim prezesem zarządu w sprawie najmu lokalu, od którego uzyskał ustne zapewnienie dotyczące tego, że nikt nie będzie sprawdzał kto zamieszkuje w lokalu, czemu pozwany zaufał. Sąd dał wiarę jego zeznaniom także w tej części, w której stwierdził, że przez ostatni miesiąc cały czas mieszka w lokalu przy W..

W pozostałym zakresie zeznania pozwanych nie zasługują na wiarę. Są one w ocenie Sądu przyjęta przez nich linią obrony, która pozostaje w sprzeczności z pozostałymi dowodami w sprawie, jak również z zasadami doświadczenia życiowego i logiki.

Pozwani np. wskazali, że nie zdecydowali się na przeprowadzkę do W. całą rodziną, żeby nie narażać córek na stres związany z pójściem do przedszkola w W.. Jedna z córek pozwanych, rozpoczęła uczęszczanie do przedszkola we wrześniu 2019 r., a zatem już po zawarciu umowy najmu. Oczywistym jest, że dla dziecka pójście do przedszkola wiąże się ze stresem, jednakże nie ma znaczenia, czy jest to przedszkole w W., czy w G.. Stres związany jest z oddzieleniem od rodziców oraz poznaniem nowych osób, dzieci i dorosłych, a nie miastem, w którym znajduje się przedszkole.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanych, w zakresie tego, że w dacie kontroli przebywali na wakacjach, a mieszkania doglądała osoba z rodziny, która podlewała kwiatki. Wydaje się, że gdyby okoliczność ta byłaby prawdziwa, nie było przeszkód, żeby informację tę przekazać pracownikom powoda w trakcie kontroli. Tymczasem z notatek potwierdzających przeprowadzone kontrole, jak również zeznań świadków przeprowadzających kontrole wynika, że osoby, które zastano w mieszkaniu nie potrafiły wyjaśnić dlaczego się tam znajdują i ze wszystkim odsyłały od pozwanego.

Nie zasługiwały na wiarę zeznania w zakresie licznych pomyłek popełnionych przez pozwanych tj. że umowa najmu pokoju z fundacją została podpisana przez pomyłkę, pracownik pomylił adres w umowie, a pozwana przez pomyłkę podpisała wniosek z adresem do KRS. Także umieszczenie tego adresu na stronie internetowej fundacji

jest pomyłką oraz że ogłoszenie najmu zamieszczone w Internecie także było pomyłką. Pozwani są ludźmi młodymi i przedsiębiorczymi, zatem taka ilość pomyłek trudna jest do zrozumienia i wytłumaczenia.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było uzasadnione, co do eksmisji i jako takie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie art. 222 § 1 k.c. 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.

W sprawie o eksmisję przedmiotem badania Sądu jest zatem to, czy osoba pozwana posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a tym samym skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania lokalem, a także czy w razie orzeczenia eksmisji pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie zaś z treścią art. 11 ust.1 i ust. 2. pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej również: u. o. p. l.) 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. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawał fakt, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., który na podstawie umowy najmu z dnia 13 grudnia 2018 r. wynajął W. P. (1).

Powód spełniając wymogi określone w art. 11 cytowanej ustawy dokonał skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu, ponieważ jak ustalono przedmiotowy lokal został oddany do używania osobom trzecim bez pisemnej zgody wynajmującego, nadto podpisano umowę najmu użyczenia najmniejszego pokoju w tym lokalu Fundacji (...), a nadto na portalu (...) mieszkanie to zostało wystawione z ofertą najmu całego lokalu oraz jednego pokoju.

Pozwani co prawda wskazywali różne powody uzasadniające te zbiegi okoliczności, niemniej w ocenie Sądu ich tłumaczenia w świetle ustalonego stanu faktycznego nie są wiarygodne.

Należy wskazać, że zarówno w odpowiedzi na wypowiedzenie, jak również późniejszych pismach oraz stanowisku zawartym w odpowiedzi na pozew pozwani wskazali jednoznacznie i konsekwentnie, że podczas kontroli byli na wakacjach, a mieszkaniem opiekowali się znajomi. Z kolei pozwana A. P. (1) zeznała, że opiekowała się nim kuzynka męża. Z zeznań świadków wynika, że osoby przebywające w spornym lokalu na pozwanego zwracali się (...). Zdaniem Sądu, kimkolwiek były te osoby, jeżeli nie zamieszkiwali w tym mieszkaniu i nie mieli nic do ukrycia, to nic nie stało na przeszkodzie, aby w chwili kontroli wskazali, że najemcy są na wakacjach a oni zajmują się tylko mieszkaniem w tym czasie oraz podali datę powrotu pozwanych. W niniejszym przypadku unikali odpowiedzi wskazując, że „to nie ich sprawa”, zdaniem Sądu, to nie jest normalne zachowanie osób, które opiekują się lokalem w czasie nieobecności właścicieli. Budzi to wątpliwości, co do prawdziwości twierdzeń pozwanych, którzy jak wynika z ich zeznań chcieli podnająć to mieszkanie. Pozwani reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika nie zgłosili również dowodu ze świadków w osobach, które uczestniczyły w kontroli. Dowód ten pozwoliłby jednoznacznie ustalić, czy tam mieszkali, czy nie. Pozwani nie podjęli w tym zakresie inicjatywy dowodowej, a wzajemne sprzeczności pomiędzy treścią pism kierowanych do powoda, odpowiedzi na pozew oraz zeznań pozwanego i pozwanej prowadzą do wniosku, że próbowali w zagmatwany sposób ukryć fakt wynajęcia tego lokalu w czasie kiedy zamieszkiwali w G..

Nadto pozwani twierdzili w korespondencji z powodem, że siedziba Fundacji nie została zarejestrowana w ich lokalu, jak również ogłoszenie na (...) nie zostało zamieszczone przez A. P. (1). Z kolei z zeznań A. P. (1) wynika, że zarówno podpisała umowę użyczenia, jak również podpisała wniosek do KRS w sprawie zgłoszenia zmiany adresu Fundacji

oraz zamieściła ogłoszenie w internecie w sprawie wynajęcia mieszkania. Co prawda pozwana tłumaczyła się pomyłką pracownika zarówno przy podpisaniu umowy użyczenia, jak i wniosku do KRS, niemniej tak istotne informacje jak siedziba fundacji czy lokal mający być przedmiotem użyczenia nie mogły się znaleźć w dokumentach przez pomyłkę pracownika. Trudno sobie wyobrazić, aby osoba podpisująca tak ważne dokumenty w imieniu Fundacji nie zwróciła uwagi na te kwestie. Nie bez znaczenia jest również fakt, że jak wynika z KRS Fundacji (dostępny na stronie MS) zmiana siedziby z ul. (...) na adres w K. została wpisana dopiero w listopadzie 2019 r. w następstwie wypowiedzenia umowy przez powoda, kiedy znana była pozwanym przyczyna wypowiedzenia. Nadto wpis w KRS zamieszczony został na początku marca 2019 r. zaraz po podpisaniu w lutym umowy użyczenia jednego z pokoi w lokalu. Z powyższego wynika zaskakujący zbieg okoliczności dokonanych czynności i pomyłek pracownika, które w świetle konsekwentnego zaprzeczania przez pozwanych okolicznościom, które następnie przyznała pozwana prowadzi do wniosku, że pozwani jedynie próbowali ukryć fakt wykorzystywania lokalu w innym celu niż na własne potrzeby mieszkaniowe.

Podnoszony argument pozwanych, że umowa użyczenia nie wywarła skutku, bowiem lokal nie został wydany, nie zasługuje na uwzględnienie. Biorąc pod uwagę scenariusz, że mąż użyczył pokój w lokalu Fundację reprezentowanej przez żonę, która wskazała następnie w KRS adres fundacji przy ul. (...) i cały czas miała dostęp do lokalu nie może świadczyć o braku wykonania umowy w postaci braku jego wydania. Na chwilę wydania wyroku na stronie internetowej Fundacji, jako adres do kontaktu nadal wskazana była ul. (...), okoliczność że brak jest numeru lokalu, biorąc pod uwagę dysponowanie lokalem pod tym adresem przez A. P. (1) oraz treść umowy użyczenia nie może świadczyć, o braku jego wydania.

Na uwzględnienie nie może zasługiwać również zarzut braku legitymacji biernej pozwanych. Nie sposób bowiem zgodzić się z twierdzeniami pozwanych, że zgodnie ze stanowiskiem powoda nie mieszkają w lokalu, a zatem utracili oni legitymację bierną.

Pozwany W. P. (1) zeznał, że od miesiąca cały czas mieszkał w spornym lokalu, a w którym zgodnie z umową mieli zamieszkiwać żonę i dziećmi Wobec twierdzeń o korzystaniu z lokalu w weekendy przez żonę i dzieci pozwanego, co potwierdził świadek K. K. (2), także i te osoby posiadają legitymacje w sprawie.

Należało zatem stwierdzić, że pozwany W. P. (1) z rodziną na skutek pisemnego wypowiedzenia umowy najmu, utracił tytuł prawny do opisanego w pozwie lokalu.

Powyższe uzasadniało orzeczenie wobec W. P. (1), A. P. (1), Z. P. oraz M. P. (1) eksmisji na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd w pkt I wyroku nakazał pozwanymopuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pozwani, jako lokatorzy w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy tj. osoby używające lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, podlegają ochronie na podstawie przepisów tej ustawy. Stosownie do treści art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm., w dalszej części „ustawa”) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W myśl zaś art. 14 ust. 3 ustawy Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, 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. Sąd nie może przy tym orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób objętych katalogiem art. 14 ust. 4 ustawy, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Wobec powyższego w każdej sytuacji Sąd na podstawie art. 14 ust. 3 u.o.p.l. ma obowiązek zbadania z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego po stronie osób objętych wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Na tej podstawie Sąd uznał, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, bowiem dysponują nieruchomością, która zaspokajała ich potrzeby mieszkaniowe. Fakt, że pozwany od niedawna wprowadził się do przedmiotowego lokalu przy ul. (...) świadczy jedynie o taktyce procesowej na potrzeby niniejszego postępowania.

W konsekwencji Sąd na podstawie art. 14 ust. 1 i 3 u.o.p.l. orzekł w stosunku do pozwanych o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (pkt 2 sentencji wyroku).

Wobec uwzględnienia powództwa, o kosztach procesu orzeczono w pkt 3 sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd obciążył kosztami poniesionymi przez powoda w całości pozwanych jako stronę przegrywającą sprawę. Na koszty poniesione przez powoda złożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym w kwocie 1800 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dacie wytoczenia powództwa w wysokości podwójnej z uwagi na nakład pracy pełnomocnika powoda oraz liczbę terminów rozpraw, w których brał udział.

Zgodnie z § 2 pkt 3 stawka minimalna przy wartości przedmiotu sporu do 5000 zł wynosi 900 zł. § 15 ust. 1 stanowi, że opłaty stanowiące podstawę zasądzenia kosztów zastępstwa prawnego ustala się z uwzględnieniem stawek minimalnych określonych w rozdziałach 2-4. Ust. 2 stanowi, że opłatę w sprawach niewymagających przeprowadzenia rozprawy ustala się w wysokości równej stawce minimalnej. Ust. 3 stanowi, że opłatę w sprawach wymagających przeprowadzenia rozprawy ustala się w wysokości przewyższającej stawkę minimalną, która nie może przekroczyć sześciokrotności tej stawki, ani wartości przedmiotu spory, jeśli uzasadnienia to:

- 1) niezbędny nakład pracy radcy prawnego, w szczególności poświęcony czas na przygotowanie się do rozprawy, liczba stawiennictwa w sądzie, w tym na rozprawach i posiedzeniach, czynności podjęte w sprawie, w tym czynności podjęte w celu polubownego rozwiązywania sporu, również przed wniesieniem pozwu,
- 2) wartość przedmiotu sporu,
- 3) wkład pracy radcy prawnego w przyczynienie się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jak również wyjaśnienia i rozstrzygnięcia istotnych zagadnień prawnych budzących wątpliwości w orzecznictwie i doktrynie,
- 4) rodzaj i zawilość sprawy, w szczególności tryb i czas prowadzenia sprawy, obszerność zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego lub biegłych sadowych, dowodu z zeznań świadków, dowodu z dokumentów, o znacznym stopniu skomplikowania i obszerności.

Wartość przedmiotu sporu została określona przez powoda na kwotę 4842 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w wyroku.

W., dnia 21 kwietnia 2021 r.

sędzia Dominika Podpora

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanych.