

Sygn. akt: I C 581/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Mirosława Dykier - Ginter
Protokolant:	maszynistka Paulina Barwińska

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2017 roku w Człuchowie

sprawy z powództwa A. (...) z siedzibą w W.

z udziałem Miasta i Gminy D.

przeciwko M. B. i T. B.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym M. B. i T. B., aby opróżnili i opuścili wraz z wszelkimi rzeczami prawa ich reprezentującymi lokal mieszkalny nr (...) położony w D. w budynku na Osiedlu (...) i wydali go powódce A. (...) z siedzibą w W.
2. orzeka, że pozwanym M. B. i T. B. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Miasto i Gminę D. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
3. zasądza od pozwanych M. B. i T. B. na rzecz powoda A. (...) z siedzibą w W. solidarnie kwotę 337,00 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 581/15

UZASADNIENIE

Powódka A. (...) w W. Oddział (...) w B. wniosła o nakazanie pozwanym T. B. i M. B. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w D. przy ul. (...), orzeczenie o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy D., wezwanie do udziału w procesie Gminy D. oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwani zamieszkują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Zaznaczyła, iż w związku z zaległościami w opłatach za używanie przedmiotowego lokalu powódka wezwała pozwanych do zapłaty należności w łącznej kwocie 7 438,13 zł w terminie 1 miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, wezwanie to doręczono pozwanym w dniu 12 marca 2015 roku. Wobec braku zapłaty należności powódka wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu, wypowiedzenie doręczono pozwanym w dniu 22 lipca 2015 roku. Podkreśliła, iż pozwani nie przekazali powódce przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w związku z czym powódka wezwała ich do dobrowolnego opróżnienia lokalu i przekazania go powódce, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania oraz zapłaty należności za używanie lokalu w kwocie 5 162,38 zł.

Postanowieniem z dnia 12 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy w Człuchowie wezwał do udziału w sprawie Miasto i Gminę D..

Pełnomocnik pozwanych K. G. na rozprawie w dniu 12 maja 2016 roku wskazała, iż pozwani chorują na schizofrenię, posiadają ustalony stopień niepełnosprawności, jednak nie są ubezwłasnowolnieni. Wskazała również, iż pozwani nie pracują, pozwany T. B. otrzymuje rentę, zaś pozwany M. B. otrzymuje rentę socjalną, jednak nie wie w jakich wysokościach. Podkreśliła, iż nie ma dostępu do dochodów pozwanych, a zadłużenie za zajmowany przez pozwanych lokal mieszkalny stara się spłacać osobiście co jakiś czas.

Powódka pismem z dnia 02 czerwca 2016 roku wniosła o zawieszenie niniejszego postępowania z uwagi na fakt, iż pozwani złożyli wniosek o zmianę warunków spłaty zadłużenia, w związku z czym możliwe jest ugodowe zakończenie postępowania. Pełnomocnik pozwanych na rozprawie w dniu 16 czerwca 2016 roku poinformowała, iż podpisała w imieniu pozwanych umowę o rozłożeniu spłaty zadłużenia na raty, jednocześnie wyraziła zgodę na zawieszenie niniejszego postępowania na zgodny wniosek stron.

Postanowieniem z dnia 16 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy w Człuchowie zawiesił postępowanie na mocy art. 178 k.p.c. – na zgodny wniosek stron.

Powódka pismem z dnia 13 października 2016 roku wniosła o podjęcie zawieszono postępowania w związku z niewywiązywaniem się przez pozwanych z zawartej umowy ratalnej dotyczącej spłaty zadłużenia z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego.

Postanowieniem z dnia 18 listopada 2016 roku Sąd Rejonowy w Człuchowie podjął zawieszono postępowanie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 lutego 2002 roku Dyrektor Oddziału Terenowego (...) w P. zawarł z pozwanym T. B. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w D. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. W umowie pozwany został poinformowany o obowiązkach lokatora. Osobami uprawnionymi do stałego zamieszkania z najemcą byli: żona pozwanego B. B., która zmarła w 2011 roku, oraz jego syn M. B..

(bezsporne, nadto dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 28/02/2002r. k. 6-9)

W związku z nieuiszczeniem pełnych opłat za używanie lokalu oraz pełnych opłat pośrednich z tytułu zajmowanego lokalu mieszkalnego pismem z dnia 03 marca 2015 roku strona powodowa wezwała pozwanych T. B. i M. B. do zapłaty kwoty 7 503,23 zł, w terminie miesiąca od dnia doręczenia wezwania. Powódka poinformowała jednocześnie pozwanych, iż nieuiszczenie w terminie należności spowoduje wypowiedzenie umowy najmu. Przedmiotowe wezwanie doręczono pozwanym w dniu 12 marca 2015 roku.

(bezsporne, nadto dowód: ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 03/03/2015r. k. 10-10v, potwierdzenie odbioru wezwania k. 11-11v)

Pozwani nie uiszcili należnych stronie powodowej kwot, w związku z czym pismem z dnia 15 lipca 2015 roku powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia oraz zobowiązała pozwanych do opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego i przekazania go do dyspozycji powódki w terminie do dnia 31 sierpnia 2015 roku. Wypowiedzenie doręczono pozwanemu w dniu 22 lipca 2015 roku.

(bezsporne, nadto dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 15/07/2015r. k. 12, doręczenie odbioru k. 13)

Pomimo wezwań pozwani nie opuścili i nie wydali stronie powodowej przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 15 października 2013 roku powódka wezwała pozwanych do dobrowolnego opuszczenia lokalu i przekazania go powódce w stanie wolnym od wszelkich rzeczy w terminie 30 dni od doręczenia wezwania. Zaległość z tytułu należności za

korzystanie z przedmiotowego lokalu na dzień 15 października 2015 roku wyniosła 5 162,38 zł. Pomimo upływu określonego terminu pozwani nie opuścili lokalu

(bezsporne, nadto dowód: wezwanie przedsądowe do dobrowolnego opróżnienia i przekazania lokalu mieszkalnego z dnia 15/10/2015r. k. 14-14v, potwierdzenie odbioru k. 15, wydruk należności pozwanych k. 16)

Pozwani T. B. i M. B. prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, zamieszkując w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność powódki, a którego dotyczy niniejsze postępowanie. Pozwani nie korzystają z pomocy społecznego Ośrodka Pomocy Społecznej w D..

Pozwany T. B. ma 67 lat, nie pracuje, otrzymuje rentę wypłacaną przez W. (...) w G.. Pozwany od wielu lat choruje na schizofrenię paranoidalną, do czasu wydania orzeczenia w niniejszej sprawie nie był ubezwłasnowolniony. Pozwany posiada orzeczenie o niepełnosprawności, przy czym do dnia 30 września 2016 roku został ustalony wobec niego umiarkowany stopień niepełnosprawności, a następnie na okres do dnia 30 września 2018 roku został zaliczony do osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym.

Pozwany M. B. ma 37 lat, nie pracuje. Wobec pozwanego została orzeczona całkowita niezdolność do pracy i z tego tytułu została mu przyznana renta socjalna wypłacana przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w S.. Pozwany choruje na schizofrenię paranoidalną, do czasu wydania orzeczenia w niniejszej sprawie nie był ubezwłasnowolniony. Pozwany posiada orzeczenie o niepełnosprawności, przy czym do dnia 31 marca 2016 roku został ustalony wobec niego umiarkowany stopień niepełnosprawności, a następnie na okres do dnia 31 sierpnia 2019 roku został zaliczony do osób niepełnosprawnych w stopniu znacznym.

(dowód: pismo Ośrodka Pomocy Społecznej w D. z dnia 17/02/2016r. k. 40 i z dnia 19/12/2016r. k. 138, pismo Powiatowego Urzędu Pracy w C. z dnia 17/02/2016r. k. 49 i z dnia 19/12/2016r. k. 139, pismo Powiatowego Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności w C. z dnia 23/02/2016r. k. 51 i z dnia 20/12/2016r. k. 140, pismo ZUS Oddział w S. z dnia 22/02/2016r. k. 51, z dnia 02/03/2016r. k. 54 i z dnia 21/12/2016r. k. 141, pismo Sądu Rejonowego w Człuchowie III Wydziału Rodzinnego i Nieletnich z dnia 23/02/2016r. k. 53 i z dnia 23/01/2017r. k. 148, karta informacyjna leczenia szpitalnego T. B. z dnia 03/01/2013r. k. 66, karta informacyjna leczenia szpitalnego M. B. z dnia 28/07/2015r. k. 67)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż w niniejszej sprawie do rozstrzygnięcia o nakazaniu pozwanym opróżnienia lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem postępowania nie znajdują zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014r. poz. 150), albowiem na mocy art. 1a przepisów tej ustawy nie stosuje się do lokali będących w dyspozycji A. (...). Ochrona praw osób zajmujących lokale należące do zasobu A. (...) regulowana jest natomiast przepisami ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej(t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 746).

Zgodnie z art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej do przymusowego wykwaterowania: kobiety w ciąży, małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2011 r. Nr 127, poz. 721, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnioną, obłożnie chorego - osoby, która dysponuje dokumentem urzędowym lub zaświadczeniem lekarskim stwierdzającym stan zdrowia, w którym chory bez narażenia życia lub zdrowia nie może prowadzić normalnej egzystencji, a w szczególności nie jest zdolny do podjęcia żadnej pracy, wydanym nie wcześniej niż miesiąc przed wykonywaniem przymusowego wykwaterowania, emeryta i rencisty – wraz z osobami wspólnie z nimi zamieszkującymi, nie wydaje się decyzji o opróżnieniu lokalu mieszkalnego. W takim przypadku dyrektor oddziału regionalnego kieruje do sądu powszechnego pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego,

orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, o wezwaniu do udziału w postępowaniu gminy oraz zasądzenie odszkodowania.

W przedmiotowej sprawie bezspornym był fakt, iż pozwani T. B. oraz M. B. – zarówno w chwili rozwiązania umowy najmu lokalu, jak i w momencie składania pozwu w niniejszej sprawie – byli rencistami, przy czym wobec M. B. orzeczono całkowitą niezdolność do pracy, a nadto posiadali orzeczenia o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. Spełnione zatem zostały przesłanki wynikające z treści art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, a co za tym idzie sprawa podlegała rozpoznaniu przed sądem powszechnym.

Na podstawie art. 29a ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, do osób innych niż żołnierze zawodowi zajmujący lokale mieszkalne będące w zasobie mieszkaniowym A. (...) zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie nieuregulowanym ustawą. Rozwiązanie umowy najmu reguluje więc przepis art. 687 k.c., który stanowi, że 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.

Z przedstawionego przez stronę powodową materiału dowodowego, bezspornie wynika, iż pozwani posiadali zadłużenie za co najmniej dwa pełne okresy płatności i że strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty tej zaległości – pismem z dnia 3 marca 2015 roku – zakreślając pozwanym miesięczny termin na zapłatę. W wezwaniu powódka pouczyła pozwanych o skutkach nieuiszczenia zaległości tj. możliwości "wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia" (dowód: ostatecznie wezwanie do zapłaty z dnia 03/03/2015r. k. 10-10v). Wezwanie to doręczono pozwanym w dniu 12 marca 2015 roku (dowód: potwierdzenie odbioru k. 11-11v). Bezspornym pozostaje również fakt, iż pozwani nie wywiązali się z ciążącego na nich zobowiązania i w określonym terminie nie zapłacili zaległości na rzecz strony powodowej. Powódka – korzystając z przysługującego jej prawa – pismem z dnia 15 lipca 2015 roku wypowiedziała pozwanym umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, zakreślając pozwanym termin na opróżnienie i przekazanie lokalu mieszkalnego do dyspozycji powódki najpóźniej do dnia 31 sierpnia 2015 roku (dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 15/07/2015r. k. 12). Pozwani utracili zatem tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Na podstawie art. 29b ust. 1 i 2 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej osoby inne niż żołnierze zawodowi, które zamieszkują kwatery albo inne lokale mieszkalne, są obowiązane do ich opróżnienia w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia wezwania właściwego dyrektora oddziału regionalnego. 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.

Z treści dokumentów przedstawionych przez stronę powodową wynikało, że powódka skutecznie rozwiązała z pozwanymi umowę najmu. Następnie wobec bezskutecznego upływu terminu wskazanego w piśmie z dnia 15 lipca 2015 roku w oparciu o art. 29b ust 1 ustawy, powódka po raz kolejny wezwała pozwanych do dobrowolnego opróżnienia przedmiotowego lokalu w terminie 30 dni od doręczenia wezwania (dowód: wezwanie przedsądowe do dobrowolnego opróżnienia i przekazania lokalu mieszkalnego z dnia 15/10/2015r. k. 14-14v). Po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w wezwaniu, które zostało doręczone w dniu 21 października 2015 roku, powódka skierowała niniejszy pozew do sądu.

Mając powyższe na uwadze, wobec skutecznego rozwiązania przez powódkę umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, należało nakazać pozwanym, aby opróżnili i opuścili wraz ze wszystkimi rzeczami prawa ich reprezentującymi przedmiotowy lokal mieszkalny stanowiący własność powódki.

Zgodnie z treścią art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej łącznie z żądaniem nakazania opróżnienia lokalu, powód występuje o rozstrzygnięcie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego oraz o wezwanie do udziału w procesie gminy.

W niniejszej sprawie powódka oba te wnioski zgłosiła, wskazując jednocześnie, iż pozwani posiadają prawo do lokalu socjalnego. Z uwagi na fakt, iż lokal ten winna zapewnić gmina, jej udział w procesie został uznany za niezbędny.

Przystępując do zważań dotyczących rozstrzygnięcia o przyznaniu pozwanym lokalu socjalnego z zasobów Gminy D., w pierwszej kolejności wyjaśnić należy relację między treścią i jednocześnie obowiązującym art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Oba te przepisy zostały wprowadzone do porządku prawnego przez ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 1203 ze zm.). Z brzmienia art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu wynika, że do osób wymienionych w tym przepisie nie stosuje się ogólnego trybu egzekucji administracyjnej, tylko dyrektor oddziału regionalnego A. (...) występuje do sądu z pozwem o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, o wezwanie do udziału procesie gminy oraz określenie odszkodowania. Z kolei, według brzmienia art. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów przepisów tej ustawy nie stosuje się do lokali będących w dyspozycji A. (...). Wydawać się więc może, że następuje wyłączenie spod regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów, w sposób bezwzględny i bez żadnych wyjątków, lokali pozostających w dyspozycji A. (...), z drugiej zaś strony przewiduje się w art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, iż w razie nakazania eksmisji orzeka się o uprawnieniu wskazanej w tym przepisie osoby do otrzymania lokalu socjalnego, z wezwaniem gminy do udziału w procesie, ale bez wskazania, czy z tego powodu na niej spoczywa obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego.

W kilku ustawach o tzw. służbach mundurowych znajdują się przepisy, dające prawo osobom, które na podstawie odpowiednich decyzji zajmują lokale mieszkalne pozostające w zasobach różnych dysponentów, do dalszego ich zajmowania, mimo utracenia statusu osób, dla których te lokale zostały przeznaczone. Brak w tych przepisach rozwiązania sytuacji, w której z różnych powodów, występuje potrzeba dostarczenia lokalu socjalnego. Poza ustawą o ochronie praw lokatorów, o lokalach socjalnych stanowi tylko ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U. Nr 251, poz. 1844 ze zm.). Kwestie budowy lokali socjalnych powiązane zostały w tej ustawie ściśle z gminą, w szczególności co do wspierania gminy w pozyskiwaniu takich lokali, które mogą być przeznaczone na cele socjalne. Ustawa ta jednak nie definiuje lokalu socjalnego, odwołując się w tym względzie do przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (porównaj: uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 27 maja 2010 r., III CZP 30/10).

Podkreślenia wymaga fakt, iż na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów podmiotem zobowiązanym do zapewnienia lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, jest gmina. Z ust. 1 tego artykułu wynika, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Z kolei według art. 4 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów gmina wykonuje wskazane zadania „wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób”. Według art. 14 ust. 1 zdanie drugie ustawy o ochronie praw lokatorów obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie, właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

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 A. (...) – orzeczenie także o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego. W ocenie Sądu, uznać zatem należy, że dyspozycja wskazana w treści art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej jest wskazanym 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 (porównaj: uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 27 maja 2010 r., III CZP 30/10).

Zauważyć należy, iż przepis art. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczy lokali będących w dyspozycji A. (...), a nie osób uprawnionych do lokali socjalnych, o których stanowi art. 45 ust. 3 in fine ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Niewątpliwie art. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów będzie miał zastosowanie do tych sytuacji, unormowanych tą właśnie ustawą, które nie będą miały szczególnego uregulowania. Dlatego zastosowanie ustawy o ochronie praw lokatorów będzie wąskie i ostrożne w odniesieniu do lokali będących w zasobach A. (...).

Jeżeli jednak art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu stanowi zarówno o tym, że należy orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, jak zaraz potem o obowiązku wezwania gminy do udziału w procesie, to czyni to w zamierzonym, racjonalnym celu. Celem tym jest uzyskanie przez uprawnionego lokalu socjalnego. Ze względu natomiast na wykazane w toku wywodów odnośnienie się do problemu zapewnienia lokali socjalnych tylko w ustawie o ochronie praw lokatorów, regulacja zawarta w art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej nie potrzebuje odsyłać wprost do przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, a wystarczające jest wskazanie na konieczne czynności sądu (porównaj: uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 27 maja 2010 r., III CZP 30/10).

Wezwanie gminy do udziału w procesie ma także ten cel, żeby gmina zrealizowała przyznane sądownie uprawnienie określonej osoby do lokalu socjalnego. Takie zadanie i obowiązek gminy potwierdzają przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.), zwłaszcza art. 1 ust. 1, jako że to mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, do której nawiązuje wprost powoływany art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, nakładający na gminę zadania własne związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Skoro zatem inny podmiot nie został wskazany przez ustawodawcę jako realizator uprawnienia mieszkańca, opróżniającego lokal mieszkalny dotychczas zajmowany, to zapewnienie mu mieszkania w formie pomocy socjalnej (lokal socjalny), jeśli spełnia odpowiednie warunki prawne, należy bezpośrednio do zadań gminy. Podstawy tego obowiązku nie należy dopatrywać się natomiast w art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, lecz w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów. Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego nie należy z pewnością do A. (...), albowiem żaden przepis nie stanowi o takim obowiązku wobec podmiotu innego niż gmina.

Powoływany art. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów ogólnie wyłącza zastosowanie tej ustawy do lokali, będących w dyspozycji (w zasobach) A. (...), zajmowanych przez osoby mieszkające w tych lokalach i mających do nich tytuł prawny. W sytuacjach, w których tytuł ten zostaje utracony na skutek okoliczności przewidzianych przez przepisy szczególne, do jakich należy zaliczyć art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu, ogólne wyłączenie ustępuje. Jeśli nawet kwestionowałoby się możliwe równoległe zastosowanie tych przepisów, tylko względem innych okoliczności, to wyłączenie zawarte w art. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów ustąpi wobec zasady *lex specialis derogat legi generali*. Skoro zaś tymi przepisami, które poprzez zastosowanie art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu odzyskują znaczenie są przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, to realizacja uprawnienia do lokalu socjalnego winna nastąpić według norm tej ustawy. Przewiduje ona obowiązek gminy do dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej, a zatem z tego czysto jurydycznego powodu obowiązek ten spoczywa na gminie właściwej ze względu na położenie lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 2 zdanie drugie ustawy o ochronie praw lokatorów) również w sytuacji, gdy dotyczy osoby, której nakazano opróżnienie lokalu będącego w zasobie A. (...) (porównaj: uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 27 maja 2010 r., III CZP 30/10).

W tym miejscu zauważyć należy, iż w stosunku do osób wymienionych w art. 45 ust 3 punktach 1 – 5 (oraz osób wspólnie z nimi zamieszkujących) ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej - do których zaliczyć należy powodów - nie można wydać decyzji o opróżnieniu lokalu mieszkalnego, wykonalnej przez organ egzekucyjny i według przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (przymusowe wykwaterowanie – patrz art. 38 i 41 ust. 6 ustawy). Pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego obejmować musiał także żądanie wezwania Gminy do udziału w postępowaniu oraz żądanie orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. W związku z tym,

w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Norm kształtujących prawo do otrzymania lokalu socjalnego szukać należy w ustawie o ochronie praw lokatorów. Oczywiście jest, że nie stosuje się jej przepisów do lokali będących w dyspozycji A. (...), jednak lokale socjalne do zasobów tej Agencji nie należą.

W konsekwencji sytuację prawną pozwanych, jeżeli chodzi o uprawnienie do lokalu socjalnego, kształtuje art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Uprawnienie do lokalu socjalnego należy zatem rozważyć wobec osób wymienionych w art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, w tym niepełnosprawnych i rencistów.

W niniejszej sprawie w ocenie Sądu pozwani spełniają kryteria wynikające z treści art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Pozwani T. B. i M. B. posiadają bowiem aktualnie orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności, a nadto otrzymują w związku ze stanem zdrowia świadczenie - rentę. Okoliczności te nie zostały zakwestionowane w niniejszej sprawie i stanowią podstawę do orzeczenia o prawie do otrzymania przez pozwanych lokalu socjalnego z zasobów Gminy D..

Mając na uwadze powyższe zważywszy, że pozwani są osobami uprzywilejowanymi w zakresie orzekania uprawnień do lokalu socjalnego, sąd nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., przyjmując, że do niezbędnych kosztów po stronie powódki należą: uiszczona opłata sądowa od pozwu w kwocie 200,00 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 120,00 zł na podstawie § 9 pkt.1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002 r. Nr 163 poz. 1349 ze zm.) – stosowanym na podstawie § 21 rozporządzenie z dnia 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności radców prawnych - oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 Sygn. akt I Ns 162/15