

## UZASADNIENIE

**Powódka, Gmina O. – Zakład (...) w O.**, wniosła o nakazanie pozwanym J. M. i M. M. (1) oraz małoletnim D. C. (1), K. S. (1) i M. M. (2) aby opuścili, opróżnili i wydali jej lokal mieszkalny, położony w O. przy ul. (...), bez przyznania im prawa do lokalu socjalnego, albowiem pozwani zajęli lokal bezprawnie po rozwiązaniu umowy najmu z była najemczynią i wskazanie tych przyczyn w sentencji wyroku na zasadzie art. 17 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wniosła również o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 28 listopada 1994 r., zawartej na czas nieokreślony, była T. Z. (S.). W związku z zaległościami w opłatach za czynsz i świadczenia, przekraczającymi trzy pełne okresy płatności, umowa najmu została wypowiedziana i uległa rozwiązaniu z dniem 30 czerwca 2013 r. W dniu 01 września 2014 r. była najemczyni, zajmująca lokal bez tytułu prawnego, zmarła. Po jej śmierci w lokalu bez tytułu prawnego i bez zgody właściciela zamieszkał jej syn, który w dniu 11 września 2014 r. złożył oświadczenie w tym zakresie. Z uwagi na zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obowiązany był do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, czego nie czynił. Pozwany w dniu 09 października 2014 r. wystąpił do powódki z wnioskiem o zgodę na spłatę zadłużenia za zajmowany bezumownie lokal. Powódka wyraziła zgodę, rozkładając spłatę na dogodne raty po 240,30 zł. miesięcznie, jednak bez rezultatu. W dniu 11 czerwca 2016 r. pozwana M. M. (1) złożyła oświadczenie, że wraz z dziećmi wprowadziła się do przedmiotowego lokalu. Powódka bezskutecznie wzywała pozwanych do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu właścicielowi. Powódka podniosła, że pełnoletni pozwani z uwagi na wiek i możliwości zarobkowe z tym związane, są w stanie pracować i zabezpieczać potrzeby mieszkaniowe swojej rodziny własnym staraniem i na własny koszt. Podkreśliła, że zachowanie pozwanych nie może podlegać ochronie, tym bardziej, że pozwani uprzednio zabezpieczali swoje potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu.

W toku procesu powódka rozszerzyła powództwo na małoletniego M. M. (3), którego przedstawicielką ustawową jest M. M. (1) (karta 58). Podniosła, że pozwani od stycznia 2016 r. nie dokonali żadnych wpłat tytułem odszkodowania i pomimo zajmowania lokalu bez tytułu prawnego nie ponoszą żadnych kosztów z tego tytułu (karta 57).

**Pozwana M. M. (1) w imieniu własnym i jako przedstawicielka ustawowa małoletnich pozwanych D. C. (1), K. S. (1), M. M. (2) i M. M. (3)** nie uznała powództwa. Na rozprawie oświadczyła, że wyraziłaby zgodę na eksmisję pod warunkiem przyznania jej większego mieszkania.

**Pozwany J. M.** nie stawił się na rozprawie i nie zajął stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Gmina O. jest współwłaścicielką w udziale (...) części nieruchomości gruntowej, położonej w O. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...) o pow. 0,0487 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw.Nr (...). Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, oznaczonym numerem 26.

(dowód: treść księgi wieczystej k. 53-56)

W dniu 28 listopada 1994 r. pomiędzy Gminą O. a T. Z. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...). Lokal ten składa się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju i wc, znajdującego się na klatce schodowej, oraz piwnicy. Jego powierzchnia wynosi 35,20 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia mieszkalna (...) m<sup>2</sup>. Do zamieszkania z najemczynią zgłoszone zostały jej dzieci: K. M. i J. M.. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Do obowiązków najemcy należało uiszczanie czynszu oraz opłat z tytułu używania lokalu: za zimną wodę i odbiór nieczystości. Zgodnie z § 9 umowy, wynajmujący mógł wypowiedzieć najem tylko z ważnej przyczyny

za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. W myśl § 10 umowy, wynajmujący miał prawo wypowiedzieć umowę najmu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku, gdy najemca był w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat z tytułu używania lokalu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty.

(dowód: umowa najmu k. 29-31)

T. Z. w 2002 r. zawarła związek małżeński i zmieniła nazwisko na S.. W dniu 24 września 2004 r. złożyła pisemne oświadczenie, w którym podała, że w chwili obecnej w lokalu nr (...) przy ul. (...), którego jest najemcą, zamieszkuje jedynie ona. W oświadczeniu z dnia 17 kwietnia 2007 r. napisała, że oprócz niej w lokalu tym zamieszkują K. S. (2) – jej córka oraz dwie wnuczki: K. S. (3) i O. S.. W analogicznym oświadczeniu z dnia 30 września 2010 r. podała, że jest jedyną osobą, zamieszkującą w przedmiotowym lokalu.

(dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa k 28, oświadczenie z dnia 24.09.2004 r. k. 27, oświadczenie z dnia 17.04.2007 r. k. 24, oświadczenie z dnia 30.09.2010 r. k. 22)

Pismem z dnia 09 maja 2013 r. Gmina O. wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego z dniem 31 maja 2013 r. za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w związku z zaległościami T. S. w opłatach za czynsz i świadczenia za lokal, wynoszącymi 1.426,33 zł., przekraczającymi trzy pełne okresy płatności. Najemczyni została poinformowana, że umowa najmu zostanie rozwiązana z dniem 30 czerwca 2013 r. oraz że w tym terminie należy opróżnić mieszkanie i przekazać powódce. T. S. nie wydała lokalu przy ul. (...) powódce. W dniu 01 września 2014 r. zmarła. Przed śmiercią i w jej dacie faktycznie nie zamieszkiwała już w przedmiotowym lokalu, ale u swoich rodziców, którzy opiekowali się nią w czasie jej choroby.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 09.05.2013 r. k. 21, odpis skrócony aktu zgonu k. 15, zeznania pozwanej M. M. (1) k. 57v.)

Pozwany J. M. do dnia 26 lipca 2014 r. przebywał w zakładzie karnym. Pozwana M. M. (1) z dziećmi mieszkała w W. u swojej matki i ojczyma. Po śmierci T. S. jej ojciec przekazał pozwanym J. i M. M. (1) klucze do lokalu przy ul. (...). Pozwany zamieszkał w nim 01 września 2014 r., a pozwana z małoletnimi dziećmi D. C. (1), K. S. (1) i M. M. (2) wprowadziła się do niego w dniu 30 września 2014 r. W trakcie zamieszkiwania tam urodził się pozwanym J. M. i M. M. (1) syn M..

(dowód: zeznania pozwanej M. M. (1) k. 57v.-58 )

J. M. wystąpił we wrześniu 2014 r. o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) po zgonie matki T. S.. Pismem z dnia 25 września 2014 r. Gmina O. odmówiła zawarcia umowy, wyjaśniając, że nie spełnia on przesłanek z art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego. Powódka podniosła, że dotychczasowy najemca ww. lokalu – T. S. – nie posiadała w chwili śmierci aktualnej umowy najmu lokalu, bowiem umowa ta została z nią rozwiązana z dniem 31 maja 2013 r. z powodu zaległości czynszowych. Jednocześnie poinformowano pozwanego, że umowa najmu może być z nim zawarta na podstawie przepisów Uchwały Nr XLI/718/13 Rady Miasta O. z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy O. pod warunkiem jednakże m.in. uregulowania zadłużenia i wnoszenia opłat bieżących. Podano również, że zaległość czynszowa wynosi według stanu na dzień 24 września 2014 r. 7.123,73 zł. Dopuszczono również rozłożenie spłaty zaległości na raty, określając warunki powyższego. Pismem z dnia 15 grudnia 2014 r. Gmina wyraziła zgodę na spłatę zaległości za zajmowany bez tytułu prawnego lokal w 36 ratach miesięcznych po 240,30 zł., płatnych od grudnia 2014 r. Jednocześnie informowano, że brak wpłaty jednej raty oraz opłaty bieżącej spowoduje skierowanie sprawy o zapłatę należności i eksmisję z lokalu na drogę postępowania sądowego, bez dodatkowego wezwania do zapłaty. Pozwani nie podjęli spłaty zaległości. Nie uiszczali również bieżących należności z tytułu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Powódka naliczała świadczenia za lokal od dnia 01 października 2014 r., kierując do pozwanego J. M. stosowne zawiadomienia.

(dowód: pismo z dnia 25.09.2014 r., (...).7140.5.254.2014 k. 18, pismo z dnia 15.12.2014 r., (...). (...).2014 k. 12, zawiadomienia o wysokości świadczeń k. 17, k. 13, k. 10, zeznania pozwanej M. M. (1) k. 57v.-58 )

Pozwana M. M. (1) z małoletnimi dziećmi do czasu wprowadzenia się do lokalu przy ul. (...), zamieszkiwała u swojej matki i jej męża w W. w domu jednorodzinnym o pow. 200 m<sup>2</sup>. Zameldowana była tam od dnia 23 października 2000 r. Małoletni K. S. (1) i D. C. (1) również byli zameldowani na pobyt stały w W. 39A. Na rozprawie w dniu 15 września 2017 r. pozwana stwierdziła, że nie mogła tam dłużej mieszkać, ponieważ jej ojczym jest alkoholikiem i ciągle były awantury. Wymeldowała siebie oraz K. S. (1) i D. C. (1) z W. 39A w dniu 18 sierpnia 2017 r. Jest jedynaczką.

Pozwana z zawodu jest kucharzem; nie pracuje, zajmuje się opieką nad trójką dzieci: M. M. (2), K. S. (1) i najmłodszym M. M. (3). J. M. pracuje dorywczo, zarabiając około 1.000,00 zł. miesięcznie. Ma on wykształcenie ogólnobudowlane. Pozwana otrzymuje 4.000,00 zł. miesięcznie tytułem zasiłków, w tym z tytułu świadczenia 500+.

(dowód: zaświadczenie o zameldowaniu k. 49-51, zeznania pozwanej M. M. (1) k. 57v.-58 )

### **Sąd zwążył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie poza sporem był fakt, iż powódce przysługuje prawo własności nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) w O., zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...), w którym znajduje się m. in. lokal mieszkalny nr (...), objęty żądaniem pozwu. Bezsporne było również to, że lokal ten zajmowany jest przez pozwanych.

Zgodnie z przepisem 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. Treścią roszczenia, wynikającego z unormowania z art. 222 § 1 k.c., zwanego roszczeniem wydobywczym (windykacyjnym), jest uprawnienie właściciela do żądania wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która jego rzeczą faktycznie włada. Ma ono na celu przywrócenie właścicielowi władztwa nad jego rzeczą i służy w ten sposób ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Cechą roszczenia windykacyjnego jest po pierwsze to, że jego treścią jest żądanie wydania rzeczy, po drugie – że wynika ono z prawa własności. Aby można było skutecznie wystąpić z tym roszczeniem, muszą być spełnione obie ww. przesłanki.

Jak wyżej wskazano, 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 świetle powyższego należało poczynić ustalenia, czy pozwanym przysługuje skuteczne względem Gminy jako właściciela uprawnienie do władania rzeczą, w szczególności, czy pozwani są lokatorami w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.). Jest to istotne również z tego względu, że tylko wobec osób, posiadających taki status, Sąd orzeka w wyroku eksmisyjnym o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia. Przepis art. 14 tej ustawy ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu wyłącznie przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109). Powyższe oznacza, że orzekając eksmisję, Sąd ma obowiązek ustalić, na jakiej podstawie pozwany zajmował lokal.

Lokatorem w świetle art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W ugruntowanym w tym zakresie orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest pogląd o szerokim rozumieniu pojęcia „lokator”. Z uwagi na funkcję ochronną ustawy o ochronie praw lokatorów wskazuje się, że uprawnienie do korzystania z lokalu, a tym samym status lokatora, może stanowić m.in. pochodną od prawa najemcy. Chodzi tu w szczególności o domowników oraz osoby, którym

najemca użyczył lokalu, a więc osoby, które nie objęły lokalu w posiadanie samowolnie, lecz do zamieszkania doszło za wiedzą i zgodą najemcy (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002/2/17).

Poczynione w przedmiotowej sprawie ustalenia prowadzą do wniosku, że pozwani nie są lokatorami w rozumieniu cytowanej ustawy. Zajęli oni przedmiotowy lokal samowolnie, bez wiedzy i woli właściciela. Poprzedni jego najemca – T. Z. (po wyjściu za mąż – S.) utracił tytuł prawny do lokalu z dniem 30 czerwca 2013 r. na skutek wypowiedzenia jej umowy najmu z dnia 28 listopada 1994 r. w związku z powstałymi zaległościami w opłacaniu czynszu i innych świadczeń, co było zgodne z treścią łączącej ją z Gminą O. umowy (vide: k. 29-30). W dacie rozwiązania umowy najmu pozwani nie mieszkali w lokalu przy ul. (...). W chwili śmierci byłej najemczyni, tj. w dniu 01 września 2014 r., nie mieszkała w nim również ona. Pozwany J. M. opuścił zakład karny w dniu 26 lipca 2014 r. i po przekazaniu mu kluczy przez ojca zmarłej T. S. – w dniu 01 września 2014 r. wprowadził się do przedmiotowego lokalu. Pozwana z dziećmi zamieszkała w nim dopiero w dniu 30 września 2014 r. Wobec powyższego nie ma podstaw, aby przypisać pozwanym przymiot domowników najemcy, skoro dotychczasowy najemca – T. S. utracił tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Pozwani z tej samej przyczyny nie są również osobami, którym najemca użyczył lokalu, a więc osobami, które nie objęły lokalu w posiadanie samowolnie, lecz za wiedzą i zgodą najemcy (tym bardziej, że pozwani zajęli lokal już po śmierci T. S.).

W związku z powyższym, w ocenie Sądu, spełnione zostały przesłanki z art. 222 § 1 k.c., wobec czego Sąd na podstawie powołanego przepisu nakazał pozwanym opuszczenie, opróżnienie z rzeczy i wydanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego powódce.

Przepis art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. 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 orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób, o których mowa w ust. 4 wymienionego artykułu, czyli: 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, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) osoby obłożnie chorej, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego oraz 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Przepis art. 17 ust. 1 i ust. 2 cyt. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przewiduje, że przepisu art. 14 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Nakazując opróżnienie lokalu z powodów, o których mowa w ust. 1, sąd w wyroku wskazuje te powody.

Zatem w wyroku, nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego. (vide: uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05)

W konsekwencji powyższego Sąd orzekł, jak w pkt 1 wyroku, podając jednocześnie powód rozstrzygnięcia stosownie do dyspozycji przepisu art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Na marginesie zauważyć należy, że pozwani do czasu zajęcia lokalu przy ul. (...) (czyli do września 2014 r.), samodzielnie i na własny koszt zaspokajali swoje potrzeby mieszkaniowe bez udziału Gminy. Dochody pozwanych,

wynoszące 5.000,00 zł., znacznie przekraczają średni dochód rodziny. Przekraczają również dochody, które uprawniają do lokalu socjalnego. Na uwagę zasługuje okoliczność, że wymeldowanie pozwanej i małoletnich jej dzieci z pobytu stałego w W. nastąpiło dopiero w dniu 18 sierpnia 2017 r., gdy tymczasem w dniu 10 sierpnia 2017 r. odebrała ona odpis pozwu w niniejszej sprawie i zawiadomienie o rozprawie. Rodzi to podejrzenie, że wymeldowanie to nastąpiło jedynie na użytek niniejszej sprawy. Tym bardziej, że pozwana M. M. (1) w żaden sposób nie wykazała, aby podane przez nią przyczyny wymeldowania i niemożności dalszego zamieszkiwania w domu matki i ojczyma o pow. 200 m<sup>2</sup> polegały na prawdzie. Wątpliwości te wzmacnia okoliczność, że jeden z pozwanych – D. C. (2) przebywa w W. (vide: zeznania pozwanej k. 58)

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie przedłożonych przez powódkę dokumentów, których prawdziwość nie została zakwestionowana w toku procesu, oraz na podstawie zeznań pozwanej, którym w tym zakresie dał wiarę.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., uznając, że w sprawie zachodzą przesłanki jego zastosowania. Przemawia za tym charakter sprawy oraz sytuacja rodzinna i materialna pozwanych, oraz to, że aż czworo z nich to osoby małoletnie. Pozwany pracuje jedynie dorywczo. Zasadniczo rodzina pozwanych utrzymuje się z zasiłków, otrzymywanych na dzieci.

Na mocy art. 339 § 1 k.p.c. orzeczono, jak w pkt 3 wyroku, tj. że wyrok ten jest w stosunku do J. M. zaoczny.

SSR Agnieszka Brzoskowska