

Sygn. akt: I C 892/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Ludmiła Dulka Twarogowska

Protokolant st. sek. sąd. Arleta Ratajczak

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2018 r. w Wąbrzeźnie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. W.**

przeciwko **M. Z.**

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego,

I. nakazuje pozwanej M. Z., aby opróżniła, opuściła i wydała powódce Gminie M. W. lokal mieszkalny numer (...) położony przy ul. (...) w W.;

II. orzeka, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanej M. Z. na rzecz powódki Gminy M. W. kwotę 217,00 zł (dwieście siedemnaście złotych zero groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sędzia**

**L. T.**

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2.(...).

SSR Ludmiła Dulka - Twarogowska

W., dnia 21 marca 2018 r.

**Sygn. akt I C 892/17**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. W., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wystąpiła do Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie z pozwem przeciwko M. Z. o zobowiązanie pozwanej do opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., z ustaleniem, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego oraz domagała się zasądzenia zwrotu kosztów procesu. Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, iż przedmiotowy lokal stanowiący jej własność był w przeszłości wynajmowany bratu

pozwanej L. F. (1), który zmarł, a umowa najmu wygasła. Aktualnie powódka nie może odzyskać lokalu, ponieważ jest on zajmowany przez pozwaną bez tytułu prawnego (k.2-4).

W odpowiedzi na pozew pozwana nie kwestionowała roszczenia powódki, lecz domagała się przyznania prawa do lokalu socjalnego (k.32-33).

Na rozprawie w dniu 14 marca 2018 roku strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe, przy czym pełnomocnik powódki ograniczył żądanie w zakresie zasądzenia kosztów procesu do zwrotu poniesionej opłaty od pozwu oraz opłaty skarbowej od przedłożonego dokumentu pełnomocnictwa (k. 46 - czas zapisu: od 00:03:47).

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

Powódka jest właścicielem komunalnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni użytkowej (...) m<sup>2</sup>, składającego się z jednego pokoju, kuchni oraz ubikacji.

W oparciu o umowę najmu z dnia 1 maja 2004 roku (...) Spółka z o.o. w W., jako administrator zasobów komunalnych, wynajmował wskazany lokal L. F. (1). W trakcie trwania umowy w lokalu tym zamieszkiwała także pozwana M. Z., będąca siostrą L. F. (1), która przebywała w nim tylko w weekendy i posiadała tam część swoich rzeczy przechowywanych w szafie wraz z nadmuchiwanym materacem, na którym spała, ponieważ w pokoju znajdowało się tylko jedno łóżko. Za zgodą Burmistrza (...) W. pozwana w 2007 roku została zameldowana na pobyt stały we wskazanym lokalu. Aby uniknąć ponoszenia opłat mieszkaniowych za dwie osoby L. F. (1) poinformował (...) Spółkę z o.o. w W., iż pozwana nie zamieszkuje, ani nie przebywa w lokalu, a jej zameldowanie było niezbędne do podjęcia przez nią zatrudnienia. Ponadto L. F. (1), aby móc korzystać z pomocy w postaci usług opiekuńczych oświadczył pracownikom socjalnym, że jest osobą prowadzącą jednoosobowe gospodarstwo domowe. W dniu 10 maja 2017 roku L. F. (1) zmarł, natomiast powódka nie wyraziła zgody na ustanowienie pozwanej najemcą lokalu przy ul. (...) w W., pouczając ją, iż może ubiegać się o lokal z mieszkaniowego zasobu gminy. Pozwana odmówiła dobrowolnego wydania lokalu powódce.

### **Dowody:**

- **umowa najmu z 01.05.2004r. (k.5-6);**
- **zestawienie wpłat czynszu (k.14);**
- **odpis skrócony aktu zgonu (k.7);**
- **pismo z-cy Burmistrza W. z 18.09.2007r. (k.8);**
- **wniosek L. F. z 12.02.2008r. (k.9);**
- **pismo (...) z 01.06.2017r. (k.10);**
- **wniosek pozwanej z 25.05.2017r. (k.11-11v);**
- **pismo z-cy Burmistrza W. z 22.06.2017r. (k.12);**
- **wezwanie do zdania lokalu z 10.10.2017r. (k.13-13v);**
- **pismo Urzędu Miasta W. z 09.11.2017r. (k.15);**
- **zeznania pozwanej na rozprawie z 14 marca 2018 roku (k.46v-47 - czas zapisu: od 00:36:53).**

Pozwana ma 61 lat, prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe, nie figuruje w rejestrze Powiatowego Urzędu Pracy w W., nie korzysta z pomocy i nie pobiera żadnych świadczeń z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w W.,

uzyskuje miesięczną emeryturę w wysokości 1.006,95 zł brutto, jest osobą zdrową, która pracuje dorywczo. Pozwana posiada rodzinę, w tym córkę, która mieszka w W..

**Dowody:**

- **pismo MOPS z 29.01.2018r. (k.27);**

- **pismo PUP z 29.01.2018r. (k.29);**

- **decyzja ZUS z 02.10.2017r. (k.34).**

- **zeznania pozwanej na rozprawie z 14 marca 2018 roku (k.46v-47 - czas zapisu: od 00:36:53).**

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach z dokumentów i kserokopii dokumentów, których wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron. Jako prawdziwe Sąd uznał także spójne zeznania pozwanej, która twierdziła, iż wraz z L. F. (1) zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, gdzie trzymała swoje rzeczy osobiste, w tym materac, na którym spała, lecz bywała tam jedynie w weekendy, ponieważ od poniedziałku do piątku pracowała poza W., przy czym nie miała świadomości, iż jej brat, aby nie ponosić dodatkowych opłat mieszkaniowych za współlokatora, wprowadzał w błąd pracowników powódki twierdząc, iż lokal jest zajmowany wyłącznie przez jedną osobę.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione.

Roszczenie strony powodowej było oparte na art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Właściciel ma prawo do swobodnego dysponowania swoją własnością i zamieszkująca tam pozwana nie może mu tego w jakikolwiek sposób uniemożliwiać. Przysługuje mu w takim wypadku roszczenie windykacyjne przeciwko osobie, która włada jego rzeczą.

Bezspornie osobą, której przysługiwało skuteczne względem powódki uprawnienie do władania lokalem mieszkalnym na podstawie umowy najmu był L. F. (1), który jednak zmarł.

W myśl art. 691 § 1 k.c., w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą (faktyczne wspólne pożycie oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie – vide: uchwała SN z 20.11.2009r., III CZP 99/09, Lex nr 530773), przy czym wskazane osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, o ile stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (§ 2 wskazanego przepisu).

Pozwana nie należy do kręgu osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c., a zatem nie mogła wstąpić w stosunek najmu, który zgodnie z art. 691 § 3 k.c. wygasł. Ponieważ pozwanej aktualnie nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym, żądanie powódki w przedmiocie zobowiązania pozwanej do opuszczenia i opróżnienia z rzeczy tego lokalu należy uznać za prawnie uzasadnione, dlatego w oparciu o art. 222 § 1 k.c., Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

Stosownie do art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610 j.t.), 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 nich z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. przewiduje, że ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze, należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Przepis ten nie różnicuje tytułu prawnego do używania lokalu, w tym opartego na umowie najmu, na tytuł pochodzący od właściciela i od osoby trzeciej. Przy tym ustawa o ochronie praw lokatorów nie reguluje jedynie stosunków pomiędzy lokatorem a właścicielem lokalu. Wynika to już z definicji pojęcia właściciela zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy, w myśl której przez właściciela należy rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. W konsekwencji ustawa o ochronie praw lokatorów znajduje zastosowanie także do lokatorów, którzy tytuł prawny do władania lokalem wywodzą od osoby trzeciej, chociażby bez wiedzy i zgody właściciela. W myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy taka osoba też jest lokatorem. Tak szeroka definicja lokatora obejmuje więc w zakresie orzekania o eksmisji i prawie do lokalu socjalnego także osoby stale zamieszkujące z najemcą i wywodzące od niego swój tytuł do zamieszkiwania, gdyż muszą być traktowane jako mające prawo zależne do zajmowania lokalu (vide: uchwała SN z 27.06.2001r., sygn. III CZP 28/2001, Lex nr 47601; uchwała SN z 27.06.2001r., sygn. III CZP 35/2001, Lex nr 47602; uchwała SN z 15.11.2001r., sygn. III CZP 66/2001, Lex nr 49470). Korzystanie z lokalu przez domowników najemcy nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim (vide: uchwała SN z 09.03.1959 r., sygn. 1 CO 1/59; uchwała SN z 27.06.2001r., sygn. III CZP 28/2001).

Jak wynika z dokonanych przez Sąd ustaleń, nie można uznać, aby pozwana M. Z. zajęła lokal samowolnie, ponieważ zamieszkiwała w nim wraz ze swoim bratem L. F. (1) będącym najemcą, jako jego domownik. W tej sytuacji pozwaną należy traktować jako byłego lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co determinowało konieczność zawarcia w wyroku eksmisyjnym orzeczenia określającego, czy przysługuje jej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

W świetle art. 14 ust. 4 u.o.p.l., Sąd nie może orzec o braku uprawnienia lokatora 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. poz. 414, z późn. zm.) 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.

W ocenie Sądu pozwana z oczywistych względów nie spełnia przesłanek wymienionych powyżej w pkt 1-3 i 5, zaś rozważenia wymagała jedynie kwestia ewentualnego występowania przesłanek określonych w pkt 4 i 6.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz.U.2017.1769 j.t.), prawo do świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej przysługuje osobie samotnie gospodarującej, której dochód nie przekracza kwoty 634 zł. Pozwana wprawdzie jest emerytką i prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe, lecz

uzyskuje emeryturę w wysokości 1.006,95 zł brutto, a zatem nie spełnia kryterium dochodowego określonego we wskazanym przepisie.

Przesłanki przyznawania lokali socjalnych na terenie W. określa uchwała (...) Rady Miejskiej w W. z dnia(...). w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta W. (Dz.Urz.Woj.Kuj.-P.(...)W myśl § 3 tej uchwały najemcą lokalu socjalnego może być osoba:

- której wyrokiem sądu nakazano opróżnienie i wydanie zajmowanego lokalu oraz wobec której wstrzymano realizację wyroku do czasu przedstawienia przez gminę oferty lokalu socjalnego (ust. 1);

- mająca na obszarze Gminy M. W. swoje centrum życiowe lub, która prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z osobą posiadającą swoje centrum życiowe na tym terenie, jeżeli osoba ubiegająca się lub osoba prowadząca z nią wspólne gospodarstwo domowe nie posiada innego samodzielnego lokalu mieszkalnego i osiągnęła w ciągu dwunastu miesięcy, poprzedzających złożenie wniosku i zawarcie umowy najmu, dochód brutto na jedną osobę nieprzekraczający:

1) 70 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

2) 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym (ust. 2);

- bezdomna;

- która opuściła zakład karny;

- która nie posiada innych źródeł utrzymania poza świadczeniami z pomocy społecznej lub alimentami w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku;

- która ma dzieci i nie posiada innych źródeł utrzymania poza zasiłkiem dla bezrobotnych w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku (ust. 3).

Wysokość najniższej emerytury w świetle przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U.2017.1383) od 1 marca 2018 roku wynosi 1029,80 zł. Pozwana prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe i uzyskuje dochód w wysokości 1.006,95 zł brutto, który przekracza kwotę 720,86 zł, tj. 70 % najniższej emerytury, a zatem nie spełnia zarówno kryterium określonego w § 3 ust. 2 pkt 1, jak i żadnego z pozostałych zawartych w wyżej wymienionej uchwale.

Tym samym w stosunku do pozwanej nie zachodziły podstawy do obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego i wstrzymania eksmisji do czasu złożenia przez Gminę Miejską W. oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

W ocenie Sądu brak jest także podstaw do fakultatywnego przyznania pozwanej tego rodzaju uprawnienia ze względu na jej sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne, skoro jest osobą zdrową, trudniącą się pracami dorywczymi, a zatem nie sposób przyjąć jej nieporadności życiowej. Ponadto posiada rodzinę w W., gdzie pracuje dorywczo oraz córkę w W., na której pomoc ma prawo liczyć po wyeksmitowaniu z lokalu.

W tej sytuacji w pkt II wyroku Sąd orzekł, iż pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu w pkt III wyroku postanowiono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., który statuuje, zasadę odpowiedzialności za jego wynik. Strona przegrywająca sprawę zwraca na żądanie przeciwnika koszty procesu. Dla oceny, czy strona przegrała sprawę, obojętne jest, czy ponosi ona winę prowadzenia procesu. Sam fakt, że sprawę przegrała, kwalifikuje ją jako stronę przegrywającą, obowiązującą do zwrotu kosztów przeciwnikowi. Na zasądzoną kwotę 217,00 zł złożyły się: opłata od pozwu - 200 złotych oraz 17 złotych opłaty skarbowej od czynności złożenia dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa. Sąd nie zasądził zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, z uwagi na oświadczenie o rezygnacji w tym zakresie złożone na rozprawie przez pełnomocnika powódki.

Sędzia Sądu Rejonowego

L. T.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

- (...)

- (...)

3. Przedłożyć z wpływem lub po uprawomocnieniu się wyroku akta odłożyć.

W., dnia 04.04.2018r.

SSR Ludmiła Dulka-Twarogowska