

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 1 października 2018 roku**

Strona powodowa (...) W. – Zakład (...) w D. M. pozwem z dnia 15 maja 2013 roku (data wpływu) wniosła o nakazanie pozwanym M. G. i J. G., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w W. oraz wydali go stronie powodowej, a ponadto o orzeczenie o braku uprawnień pozwanym do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanym solidarnie kosztów procesu.

W ocenie strony powodowej pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Lokal ten pozostawał uprzednio w dyspozycji Służby Więziennej i jego najemcami byli rodzice pozwanej – H. i B. J., którzy zmarli. Pozwana nie uzyskała potwierdzenia swoich uprawnień do tego lokalu. Niemniej strona powodowa – z ostrożności – wypowiedziała jej umowę najmu z uwagi na to, że nikt w nim nie zamieszkiwał przez okres ponad 12 miesięcy. Dodatkowo, w ocenie strony powodowej, pozwani mają możliwość zamieszkiwania w innym lokalu.

W odpowiedzi na pozew oboje pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, wskazując że nabyli prawo do przedmiotowego lokalu na zasadzie faktów dorozumianych.

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

Lokal nr (...) przy ulicy (...) w W., należący do (...) W., pozostawał w dyspozycji Służby Więziennej. Na mocy przydziału z 31 października 1973 roku nr 79/73 został on przydzielony rodzicom pozwanej B. J. i H. J. jako osobom zatrudnionym w Służbie Więziennej. Do przydziału doszło na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 grudnia 1964 roku w sprawie zasad i trybu przydzielania oraz opróżniania mieszkań służbowych przeznaczonych dla funkcjonariuszów Służby Więziennej (Dz.U. Nr 5 poz. 19 z 1965 roku). Powódka M. G. była upoważniona do zamieszkiwania z rodzicami.

(dowód: okoliczności niesporne, a ponadto przydział, k. 3)

Pozwana M.-J. G. zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od chwili jego przydziału rodzicom, a pozwany J. G. od urodzenia (rok 1990). Zamieszkiwanie pozwanym trwa nieprzerwanie do chwili dzisiejszej z wyłączeniem krótkotrwałych wyjazdów zarobkowych.

(dowód: informacje i oświadczenia o osobach zamieszkujących lokal, k. 6, 7, 8-9, 10, 16, 17; zeznania świadka S. S., k. 168-169; akta lokalowe; zeznania świadka F. H., k. 176-177, zeznania pozwanej i pozwanego, k. 205-207).

Dnia 24 maja 1990 roku zmarła H. J., a 6 lutego 1995 roku B. J..

(dowód: okoliczności niesporne, a ponadto odpis skrócony aktu zgonu, k. 5)

W dniu 19 grudnia 2007 roku strona powodowa (jako wynajmujący) wypowiedziała – z ostrożności – umowę najmu pozwanej, wskazując jako podstawę niezamieszkiwanie przez nią w lokalu przez ponad 12 miesięcy (art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego – dalej (...)).

(dowód: wypowiedzenie, k. 11)

Od 2008 roku Miasto pobiera od pozwanej w miejsce czynszu odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Rachunki są wystawiane na nazwisko pozwanej.

(dowód: akta lokalowe)

Wobec powyższego, pozwana pozwem z dnia 29 maja 2009 roku (data wysyłki) wniosła pozew o ustalenie stosunku najmu pomiędzy nią a strona powodową w zakresie przedmiotowego lokalu. Prawomocnym wyrokiem z 9 lutego 2012 roku tutejszy Sąd (II C 863/10) oddalił powództwo M. G. o ustalenie. Sąd wskazał, że wymieniona nie wstąpiła w stosunek najmu po rodzicach, albowiem nie spełniała na dzień śmierci swojej matki przesłanek wyrażonych w zarządzeniu nr 53/76/CZZK Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 października 1976 roku w sprawie zasad i norm przydzielania mieszkań funkcjonariuszom Służby Więziennej (...) oraz na dzień śmierci swojego ojca przesłanek wyrażonych w zarządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 maja 1992 roku sprawie zasad i norm przydziału funkcjonariuszom Służby Więziennej lokali mieszkalnych (...).

(dowód: wyrok z dn. 09.02.2012 r. i uzasadnienie w sprawie II C 863/10 – k. 252, 256-262 akt II C 863/10)

Dnia 7 stycznia 2013 roku strona powodowa wezwała pozwaną do opuszczenia przedmiotowego lokalu.

(dowód: wezwanie, k. 18)

Pozwany J. G. pozwem z dnia 20 września 2013 roku, również wniósł pozew o ustalenie stosunku najmu pomiędzy nią a strona powodową w zakresie przedmiotowego lokalu. Jego roszczenie zostało prawomocnie oddalone wyrokiem tutejszego Sądu z dnia 5 lutego 2014 roku (I C 2516/13), utrzymanym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 29 września 2015 roku (V Ca 3725/14). Do oddalenia powództwa doszło z uwagi na brak interesu prawnego pozwanego J. G. w sprawie o ustalenie istnienia prawa do przedmiotowego lokalu.

(dowód: wyrok z dn. 20.09.2013 r. i uzasadnienie w sprawie I C 2516/13 – k. 51, 53-65 akt I C 2516/13; wyrok z dn. 29.09.2015 i uzasadnienie w sprawie V Ca 3725/14 – k. 137, 144-149 akt I C 2516/13).

Obecnie przedmiotowy lokal pozostaje w wyłącznej dyspozycji (...) W..

(dowód: okoliczności niesporne, a ponadto porozumienie, k. 180-184)

Uchwałą z dnia 1 lutego 2017 roku pozwanemu odmówiono przyznania przedmiotowego lokalu, jako lokalu socjalnego.

(dowód: uchwała, k. 96-100)

Pozwana M. G. ma 56 lat. Pracuje jako zootechnik, między innymi w gospodarstwie rolnym w L. pod S., gdzie prowadzi szkółkę jeździecką (...). Obecnie jest rozwiedziona, nie posiada nikogo na swoim utrzymaniu.

Pozwana jest współwłaścicielem przedmiotowego gospodarstwa rolnego stanowiło ono wcześniej majątek wspólny jej i jej byłego męża, nie przeprowadzono jednak podziału majątku dorobkowego) o powierzchni 8 ha. Znajduje się tam budynek mieszkalny (około 180 mkw powierzchni, 6 pokoi, kuchnia i łazienka). W przedmiotowym lokalu zamieszkuje obecnie jej były mąż – W. G. oraz jego partnerka.

Pozwana była także współwłaścicielem (wraz z byłym mężem) lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. o powierzchni 51 mkw, które zostało sprzedane za kwotę 310.000 zł. Za tę kwotę mają zostać spłacone długi byłego męża pozwanej wobec Urzędu Skarbowego w wysokości około 500.000 zł, które w większości powstały po rozwodzie pozwanej i jej męża. Zadłużenie to powstało na skutek działalności gospodarczej prowadzonej przez jej byłego męża. Pozwana ma z kolei swoje zaległości wobec Urzędu Skarbowego w wysokości około 30.000 zł

(dowód: odpis elektroniczny KW (...); wydruk strony internetowej, k. 107, zeznania świadka W. G., k. 213-214; zeznania pozwanej, k. 205-206)

Pozwany J. G. ma 28 lat. Nie posiada wyuczonego zawodu. Obecnie pracuje w Biedronce w W. na U. za wynagrodzeniem około 2000 zł netto. Opłaca rachunki za przedmiotowy lokal przy ul. (...) W. G. – ojciec pozwanego – ma sporadyczny kontakt z synem. Wskazuje jednak, że mógłby on zamieszkać u niego w L.. Gospodarstwo rolne nie posiada jednak dostępu do komunikacji publicznej (najbliższy przystanek – 3 km).

(dowód: zeznania świadka W. G., k. 213-214; zeznania pozwanego, k. 206-207)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów, to jest dokumentów przedłożonych przez strony, w tym akt lokalowych oraz wyroków sądów powszechnych, zeznań świadka W. G. oraz zeznań pozwanych. Ponadto poza sporem pozostawały okoliczności dotyczące uprawnień Miasta do przedmiotowego lokalu oraz śmierci poprzednich najemców (art. 229 i 230 k.p.c.).

Sąd odstąpił od przedstawienia w pisemnym uzasadnieniu oceny dowodów, albowiem żadnemu z nich nie odmówił wiarygodności i mocy dowodowej (art. 328 § 2 k.p.c.).

Podać należy jedynie, że przedstawione przez stronę powodową informacje i oświadczenia o osobach zamieszkujących lokal (k. 6, 7, 8-9, 10, 16, 17) nie mogą być podstawą do stwierdzenia, że w przedmiotowym lokalu nikt nie zamieszkiwał przez okres ponad 12 miesięcy. Żadne z oświadczeń nie jest kategoryczne. W szczególności notatka z dnia 9 czerwca 2005 roku nie wskazuje w jakim okresie administrator – M. B. – odwiedzała lokal zajmowany przez pozwanych. Z kolei oświadczenie z 8 grudnia 2007 roku zawiera informację od F. H., która widywała pozwanych. Natomiast informacja przedstawiona przez stronę powodową na karcie 8. akt nie zawiera daty.

Świadkowie S. S. i F. H. nie stwierdzili, aby pozwani nie mieszkali przez dłuższy czas w mieszkaniu, a przynajmniej nic im o tym nie wiadomo. Również sami pozwani nie potwierdzili tego faktu, wskazując, że zdarzały im się jedynie krótkotrwałe wyjazdy zarobkowe poza W..

W ocenie Sądu, wszystkie te dowody nie są wystarczające do uznania, że pozwani nie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu przez okres ponad 12 miesięcy. Należy przy tym wskazać, że przedmiotowe ustalenie ma znaczenie między innymi w kontekście oceny, czy przysługuje im status lokatora w myśl art. ust. 1 pkt 1 UOPL.

### ***Sąd zważył, co następuje.***

Roszczenie strony powodowej, która była wynajmującą przedmiotowy lokal, opiera się na przepisie art. 222 § 1 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.

Poza sporem w sprawie pozostawało, że strona powodowa jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a pozwani w nim zamieszkują (nim władają), co zresztą sami przyznali w swoich zeznaniach.

Jednocześnie pozwani mogą bronić się wobec strony powodowej zarzutem, że przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą i to na nich (poprzez kwantyfikator „chyba że”) spoczywa ciężar dowodu, udowodnienia tej okoliczności (art. 6 k.c.).

W przedmiotowej sprawie pozwany jednak nie przysługuje prawo do władania przedmiotową nieruchomością. Odnośnie pozwanej M. G. zostało to przesądzone wyrokiem tutejszego Sądu z 9 lutego 2012 roku (II C 863/10). Wyrok ten jako prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia między tymi samymi stronami (art. 366 k.p.c.). Tym samym nie podlega ponownej ocenie w niniejszej sprawie okoliczność istnienia uprawnienia pozwanej do przedmiotowego lokalu. Uprawnienie takie nie istnieje.

Wskazać należy, że pozwana odpowiedzi na pozew podniosła zarzut nabycia prawa do przedmiotowego lokalu w sposób dorozumiany. Nie sposób się z tym zgodzić. Z uwagi na powagę rzeczy osądzonej wyrokiem o ustalenie do takiego zdarzenia musiałoby dojść w okresie od jego wydania, tj. od 9 lutego 2012 roku. Skoro Miasto w niespełna rok od uzyskania orzeczenia o oddaleniu powództwa M. G. o ustalenie istnienia stosunku najmu wezwało ją do ją opuszczenia przedmiotowego lokalu, a kilka miesięcy później wszczęło sprawę o eksmisję, to przeczy to tezie jakoby Miasto w sposób dorozumiany zawarło umowę najmu w okresie od wydania wyroku w sprawie o ustalenie istnienia stosunku najmu.

Powyższe argumenty odnoszą się do pozwanego J. G., który również w odpowiedzi na pozew podniósł zarzut nabycia prawa do przedmiotowego lokalu w sposób dorozumiany. Rachunki wystawiane przez stronę pozwaną – obciążające M. G. oraz stwierdzające jako podstawę opłaty korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego nie mogły w żaden sposób wskazywać na to, że strona pozwana godziła się na zamieszkiwanie przez pozwanego w przedmiotowym lokalu. Pozwany nie wykazał aby było inaczej, a to na nim spoczywał ciężar dowodu. Podkreślenia wymaga, fakt że strona powodowa od 2007 roku konsekwentnie (aczkolwiek niespiesznie) dążyła do uregulowania stanu prawnego przedmiotowego lokalu. Początkowo wszystkie kroki kierowane były jedynie wobec pozwanej M. G.. Należy mieć jednak na względzie, że była to jedyna osoba wymieniona w dokumencie przydziału lokalu, wobec której stwierdzono uprawnienie do zamieszkiwania wraz z B. i H. J.. Postawa strony powodowej – w zakresie wystawiania rachunku za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, jak również w trakcie sprawy o ustalenie prawa najmu pomiędzy pozwanym J. G., a stroną powodową – wskazuje, że nie można uznać, że między stronami doszło do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany.

Stąd też pozwani, jako osoby nieposiadające uprawnienia do przedmiotowego lokalu, zostali zmuszeni do opuszczenia, opróżnienia i wydania go stronie powodowej (punkt I wyroku).

Orzekając w zakresie prawa do lokalu socjalnego Sąd oparł się na przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Pozwanym w myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 UOPL przysługiwał status lokatora, albowiem do śmierci B. J. w 1995 roku mogli skutecznie wywodzić prawo do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu od jego prawa zgodnie z przydziałem. Po jego śmierci pozwani – zamieszkiwali lokal nieprzerwanie – stąd też wciąż przysługuje im ten status.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 tejże ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę, stosownie do przepisu art. 14 ust. 3, dotychczasowy sposób korzystania przez te osoby z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Przepis art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy stanowi, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, bezrobotnych, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu, niż dotychczas zajmowany.

W przedmiotowej sprawie pozwani nie znajdują się w sytuacji, która nakazywałaby obligatoryjne przyznanie im lokalu socjalnego. Jednocześnie – w ocenie Sądu – nie zachodzą przesłanki do tego, aby przyznać im uprawnienie do takiego lokalu w myśl art. 14 ust. 3 przedmiotowej ustawy. Należy mieć na względzie, że pozwani prowadzą razem gospodarstwo domowe i oboje są osobami pracującym.

Pozwana ma znaczny majątek – jest współwłaścicielem gospodarstwa rolnego w L. oraz przypada na jej rzecz kwota 155.000 zł z tytułu sprzedaży mieszkania przy ulicy (...) w W.. Prowadzi działalność gospodarczą w formie szkoły jeździeckiej. To że zgodziła się ona na to, aby cała ta kwota została przeznaczona na spłatę długów W. G. – i to powstałych w większości (jak zeznał sam świadek) po ich rozwodzie, jest jej dobrowolną decyzją. W ocenie Sądu jej sytuacja rodzinna i materialna, a zwłaszcza prawo współwłasności domu mieszkalnego położonego na przedmiotowym gospodarstwie, gdzie pracuje w stadninie – wyklucza możliwość przyznania jej lokalu socjalnego.

Z kolei pozwany J. G. jest osobą młodą (28 lat), co prawda bez wykształcenia zawodowego, ale pracującą jako kasjer w sieci Biedronka za wynagrodzeniem 2.000 zł miesięcznie. Ponadto jest osobą zdrową, Ma on możliwość zamieszkania w gospodarstwie w L., co jednak znacznie utrudniłoby mu dojazd do pracy. W ocenie Sądu sytuacja rodzinna i majątkowa pozwanego, który zarobkuje na sobie sam i nie ma innych osób na utrzymaniu, nie uzasadnia przyznania mu lokalu socjalnego.

Należy mieć na względzie, że lokale socjalne są przeznaczone dla osób, które znajdują się w szczególnie ciężkiej sytuacji. takich które nie są w stanie zaspokoić swych potrzeb nie tylko przez kupno lokalu, ale nawet przez wynajem, choćby części lokalu lub wspólnie z innymi osobami. Biorąc pod uwagę sytuację pozwanego – w ocenie Sądu – ma on możliwość wynajęcia choćby części lokalu. Ponadto samo osiągnięcie wynagrodzenia zbliżonego do minimalnego nie uzasadnia przyznania lokalu socjalnego. Należy wskazać, że w październiku 2016 roku – zgodnie z danymi GUS zwartymi w „Struktura wynagrodzeń według zawodów w październiku 2016 r.” – wynagrodzenie równie minimalnemu otrzymywało 9% zatrudnionych. Tym samym nie może być to wystarczająca przesłanka do przyznania lokalu socjalnego

Ponadto pozwany ma możliwość zamieszkania w domu swoich rodziców (na co zgodził się jego ojciec). Należy przy tym wskazać, że istnieje obecnie duże zapotrzebowanie na pracę wykonywaną przez pozwanego (kasjer-sprzedawca), więc możliwa jest zmiana przez niego miejsca zatrudnienia na dogodniejsze. jeżeli zdecydowałby się zamieszkać w L..

Wobec powyższego sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwani są stroną przegrywającą proces, a więc są obowiązani do zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej. Koszty te po stronie powodowej wyniosły łącznie 320 zł (200 zł tytułem opłaty od pozwu – art. 27 ust 11 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz 120 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika – § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (w brzmieniu z 2013 roku – punkt III wyroku).

asesor sądowy Jan Mańnica

**Zarządzenie (16.10.2018)**

Sekretariat, proszę odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi pozwanych.

asesor sądowy Jan Mańnica