

Sygn. akt I C 1401/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Litwińska – Bargiel

Protokolant: Edyta Szmigiel

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2016 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy B.**

przeciwko **A. K. (1), A. K. i A. K.**

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym, aby opróżnili i opuścili oraz wydali stronie powodowej lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) przy ulicy (...) w B.;

II. orzeka o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 1401/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 28 września 2015 roku powód Gmina B. wniosła o nakazanie pozwanemu A. K. (1), aby opuścił, opróżnił ze wszystkich swoich rzeczy i wydał stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony w B. przy ul. (...). Powód domagał się także zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania strona powodowa podała, że jest właścicielem spornego lokalu. Głównym najemcą była S. N., która zmarła w dniu 28 marca 2013r. W dniu 7 maja 2013r. pozwany- wnuk zmarłej S. N. wystąpił do zarządcy Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w B., z wnioskiem o uznanie, że wstąpił w stosunek najmu w/w lokalu mieszkalnego po śmierci babci. Otrzymał odpowiedź odmowną, bowiem w myśl art. 691 kc wnuki nie należą do kręgu osób, które wstępują w prawo najmu po zmarłym najemcy. Ponadto, nie został także spełniony warunek do przepisania umowy najmu określony w Uchwale Rady Miejskiej w B. nr V/60/11 z dnia 23 lutego 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy tj. okres wspólnego zamieszkiwania z dotychczasowym najemcą nie przekroczył pięciu lat. Jak wynika bowiem z czynności wyjaśniających pozwany mieszkał z babcią przez okres 12 miesięcy przed jej śmiercią. W tej sytuacji pozwany otrzymał odpowiedź negatywną na jego wniosek o wstąpienie w stosunek najmu i został zobowiązany do dobrowolnego opróżnienia i wydania zajmowanego lokalu do dyspozycji powoda, czego jednak nie uczynił pomimo dodatkowych wezwań. W tych okolicznościach wg powoda- pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego i roszczenie jest uzasadnione.

W odpowiedzi na pozew pozwany – A. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwany podał, że faktycznie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w B., którego najemcą była zmarła w dniu 28 marca 2013r. jego babcią S. N.. Pozwany wystąpił do (...) Sp. z o.o. z wnioskiem o zawarcie umowy najmu. Wniosek ten ponowił w dniu 30 maja 2013r. Zarządca poinformowała go, że pierwszy wniosek został rozpatrzony odmownie, a na kolejny nie odpowiedział. W otrzymanym piśmie z dnia 7 sierpnia 2013r. brak było jednak pouczenia o możliwości i sposobie wniesienia odwołania od wymienionego rozstrzygnięcia. Tymczasem takie prawo przewiduje § 22 Uchwały Rady Miejskiej B. z dnia 23 lutego 2011r., nr V/60/11. Brak pouczenia nie może mieć negatywnego wpływu na zakres praw pozwanego i w dniu 3 grudnia 2015r. skierował on do Burmistrza Miasta B. pismo z wnioskiem o weryfikację zasadności odmowy zawarcia umowy najmu istotnego lokalu mieszkalnego. Mając niniejsze na uwadze przedmiotowe powództwo powinno zostać oddalone jako przedwczesne. Pozwana ponadto podniósł, że pomieszkiwał w przedmiotowym lokalu od 2001r., albowiem jego dziadek E. N. nadużywał alkoholu i potrzebna była pomoc S. N. przy zwykłych czynnościach życia codziennego. Po śmierci dziadka w 2002r. A. K. (1) na stałe zamieszkał wraz z babcią, albowiem wymagała ona opieki ze względu na wiek i stan zdrowia. Pozwany zameldował się w lokalu w 2011r. W latach 2004- 2005 pozwany przez dłuższe okresy w roku pracował za granicą. Przez cały okres wspólnego zamieszkiwania dzielił się ze S. N. wydatkami, związanymi z utrzymaniem mieszkania, a uiszczane za dwie osoby. W mieszkaniu były w tym czasie urządzone dwa miejsca do spania- łóżko i rozkładany fotel, z którego korzystał pozwany. Obecnie w przedmiotowym lokalu wraz z pozwanym zamieszkuje jego żona i małoletnia córka. Równolegle pozwany spełnia kryteria dochodowe, uprawiające go do ubiegania się o zawarcie umowy najmu istotnego lokalu.

Wobec nieuwzględnienia przez Burmistrza Miasta B. odwołania pozwanego z dnia 3 grudnia 2015r. w piśmie procesowym z dnia 11 stycznia 2016r. powołał się on na zasady współżycia społecznego jako przemawiające za oddaleniem powództwa. Za zasadnością tego zarzutu przemawia przede wszystkim fakt zamieszkiwania pozwanego w niniejszym lokalu przez okres co najmniej 13 lat. Przez cały okres wspólnego zamieszkiwania pozwanego z babcią- S. N. były wnoszone opłaty za korzystanie z lokalu przez dwie osoby. Należności z tego tytułu były opłacane regularnie i w pełnej wysokości. Pozwany dwukrotnie zwracał się do (...) Sp. z o.o. w B. o zawarcie umowy najmu istotnego lokalu. Pozwany spełnia przesłanki do zawarcia umowy najmu z stroną powodową wynikające z uchwały Rady Miejskiej B. z dnia 23 lutego 2011r., tj. stale zamieszkiwał z najemcą przez okres 5 lat. Ma więc pierwszeństwo zawarcia umowy najmu. Obecnie pozwany zamieszkuje w przedmiotowym lokalu wraz z żoną i 5 letnią córką. Dbą o lokal, utrzymuje go w dobrym stanie. Postępowanie powoda jawi się również jako sprzeczne z społeczno- gospodarczym przeznaczeniem prawa, gdyż pozwany spełnia przesłanki prawa miejscowego uprawniające go do wstąpienia z wnioskiem o zawarcie umowy najmu, a do zadań gminy należy zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Na rozprawie w dniu 11 lutego 2016r. Sąd ustalił, iż wraz z pozwanym w spornym lokalu zamieszkuje jego żona A. K. (2) i ich małoletnia córka A. K.. W konsekwencji Sąd wezwał do udziału w sprawie A. K. oraz A. K..

W odpowiedzi na pozew pozwana A. K. (2) wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że strona powodowa posiadała wiedzę o jej zamieszkiwaniu w spornym lokalu co najmniej od 2013r. Pozwany A. K. (1) uiszczal przez cały okres opłaty za dwie osoby, a powodowa Gmina nie kwestionowała tego. Wobec czego należy przyjąć, że do zawarcia umowy najmu z pozwaną A. K. doszło w sposób dorozumiały. Natomiast wezwanie do wydania lokalu adresowane było wyłącznie do pozwanego A. K. (1). Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów 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 przyczyny wypowiedzenia. Nie ulega wątpliwości, że żadna z przesłanek określonych w/w przepisie nie zachodzi w przypadku pozwanej. Z ostrożności procesowej podniosła, że eksmisja pozwanego A. K. (1) jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno- gospodarczym przeznaczeniem prawa. Wskazała na treść art. 28¹ § 1 k.r.o., zgodnie z którym jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Uprawienie pozwanej A. K. do zajmowania lokalu jest zatem związane z analogicznym uprawnieniem

pozwanego A. K. (1), gdyż nie ulega wątpliwości, że istotny lokal służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych ich rodziny.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B. jest Gmina Miejska w B..

Bezsporne.

Dnia 23 czerwca 2003 r. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) o powierzchni 14,50m² pomiędzy wynajmującym – Gmina Miejską B. a najemcą – S. N.. S. N. zmarła 28 marca 2013 roku.

Dowód:- umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 23.06.2003r.-k. 7-12,

- kserokopia odpisu skróconego aktu zgonu S. N. – k.6.

S. N. wyremontowała przedmiotowy lokal poprzez wygoszparowanie łazienki i zamontowanie centralnego ogrzewania. Przy pracach remontowych pomagał min. pozwany A. K. (1).

Dowód:- zeznania świadków: - B. K.- płyta CD k. 54,

- Z. K.- płyta CD k. 54,

- zeznania pozwanego A. K. (1)- płyta CD k. 65.

Pozwany A. K. (1) od zawsze często przebywał w domu babci- S. N.. Nawet gdy jego rodzice i rodzeństwo przeprowadzili się do D., to on dużo czasu spędzał w mieszkaniu babci. Zawsze miał tam swoje rzeczy osobiste. Często zostawał na noc. Od lata 2001r. pozwany A. K. (1) przeprowadził się na stałe do babci i dziadka, który zmarł 2002r.. Pomimo tego, że kontynuował naukę w Liceum Ekonomicznym w D. to mieszkał w B. w spornym lokalu. Zdarzało się, że nocował u rodziców w D., ale jego centrum życiowe znajdowało się w mieszkaniu babci.

Pozwany A. K. (1) jest zameldowany na pobyt stały pod adresem: B., ul. (...) od 1 lipca 2003r.

Dowód- zaświadczenie zameldowania- k. 34,

- zeznania świadków: - B. K.- płyta CD k. 54,

- Z. K.- płyta CD k. 54,

- B. H.- płyta CD k.54,

- zeznania pozwanego A. K. (1)- płyta CD k. 65,

- zeznania pozwanej A. K.- płyta CD k. 65.

Po śmierci S. N. w lokalu zamieszkiwał nadal jej wnuk pozwany -A. K. (1). Wówczas wprowadziła się do niego jego żona - A. K. wraz z ich 5 letnią córką- A. K..

Pozwani regularnie uiszczają czynsz i inne opłaty związane z użytkowaniem lokalu. Opłaty są wnoszone za dwie osoby. Odmalowali lokal i wydzielili pomieszczenie sypialniane dla córki.

Pozwany A. K. (1) pracuje w D., zarabia ok. 2 500 zł. Jest współwłaścicielem nieruchomości składającej się min. ze sklepu należącego do spółki, której współnikami jest on łącznie z rodzicami Z. i B. K..

Pozwana A. K. (2) pracuje w D. jako kelnerka, zarabia minimalne wynagrodzenie.

Pozwana małoletnia A. K. chodzi do przedszkola w D..

Pozwani nie korzystają z pomocy opieki społecznej.

Dowód:- zeznania świadków- B. K.- CD k. 54,

- Z. K.- CD k. 54,

- B. H.- CD k. 54,

- zeznania pozwanego A. K. (1)- CD k. 65,

- zeznania pozwanej A. K.- CD k. 65.

W dniu 21 maja 2013 r. pozwany A. K. (1) złożył do zarządcy budynku- Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w B., wniosek o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) wobec zgonu głównego najemcy babci- S. N..

W dniu 10 czerwca 2013r. pracownik zarządcy przeprowadził czynności wyjaśniające w celu zbadania zasadności w/ w wniosku. Jak wynika z wywiadu przeprowadzonego z dwoma sąsiadami pozwany A. K. (1) mieszkał wspólnie z głównym najemcą- S. N. około rok. Na dzień 10 czerwca 2013r. w lokal mieszkała wraz z pozwanym jego żona i córka.

Pismem z dnia 07 sierpnia 2013r. odmówiono pozwanemu zawarcia umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego po zgodzie najemcy. W uzasadnieniu powołano się na treść art. 691 § 1 kc, który do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w razie śmierci najemcy nie zalicza wnuków, a także na brak możliwości zastosowania przepisu § 4 pkt. 1 uchwały nr V/60/2011 Rady Miejskiej B. z dnia 23 lutego 2011 r., gdyż okres wspólnego zamieszkiwania pozwanego z głównym najemcą wynosił 12 miesięcy, a nie jak wymaga tego wskazana uchwała co najmniej 5 lat. Ponadto pozwany nie spełniał warunku dochodowego, aby otrzymać w najmem lokal mieszkalnego z zasobów gminy, gdyż osiąga za wysokie przychody. Pozwany poinformowany został w związku z tym o konieczności dobrowolnego opróżnienia i przekazania do dyspozycji gminy w/w lokal w terminie do 19.08.2013r.

Pozwany został ponownie wezwany do opróżnienia i przekazania w/w lokalu pismem z dnia 7 października 2013r. oraz z dnia 28 kwietnia 2014r.

Dowód- wniosek – k. 13-14,

- notatka służbowa z dnia 10.06.2013r.- k. 16,

- pismo do Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w B. z dnia 16.07.2013r.- k. 15,

- pismo do A. K. (1) od M.Z.B.M. z dnia 7.08.2013r. wraz z dowodem nadania- k.17-18,

- pismo do A. K. (1) od M.Z.B.M. z dnia 9.10.2013r. wraz z dowodem nadania- k.19-20,

- pismo do A. K. (1) od M.Z.B.M. z dnia 28.04.2014r. wraz z dowodem nadania- k.21-22.

Pismem z dnia 2 grudnia 2015r. pozwany A. K. (1) wniósł do Burmistrz Miasta B.- na podstawie § 22 pkt. 1 uchwały Rady Miejskiej B. nr V/60/11 z dnia 23 lutego 2011r.- odwołanie od rozstrzygnięcia (...) Sp. z o.o. z/s w B. w przedmiocie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w B.. Do pisma załączono oświadczenie z dnia 16.09.2013r. o treści :„, my lokatorzy budynku przy ul. (...) oświadczamy iż pan A. K. (1) zamieszkuje w lokalu nr (...) od 2006r. Do 28.03.2013 zamieszkiwał z S. N. (babcia). Po śmierci do lokalu wprowadziła się konkubina z córką pana A.”. Pismo zostało podpisane przez trzy osoby.

Pismem z dnia 18 grudnia 2015r. Burmistrz Miasta B. odmówił rozpoznania odwołania pozwanego, gdyż uprawnienia do wystąpienia z takim odwołaniem nie można wywnioskować z treści § 22 uchwały Rady Miejskiej B. z dnia 23 lutego 2011r.

Dowód- odwołanie z dnia 2.12.2015r. – k. 31-32,

- pismo z dnia 16.09.2013r.- k. 33,

- pismo Burmistrza Miasta B. z dnia 18.12.2015r.- k. 41.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest zasadne.

W pierwszej kolejności stwierdzić należało, iż Sąd poczynił ustalenia faktyczne na podstawie opisanych wyżej dowodów z dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, a ponadto na podstawie niespornych faktów przedstawionych przez strony w pozwie i dalszych pismach procesowych. Okres zamieszkiwania pozwanych w przedmiotowym lokalu oraz sposób korzystania przez niech z tego mieszkania Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków, które wszystkie Sąd uznał za wiarygodne. Przede wszystkim zeznania te są ze sobą zgodne i uzupełniają się, tworząc całość. Strona powodowa nie podjęła prób potwierdzenia ustaleń poczynionych w notatce służbowej z dnia 10 czerwca 2013r., z której wynika, że pozwany A. K. (1) zamieszkiwał w spornym lokalu z głównym najemcą- S. N. tylko przez okres jednego roku. Wszyscy świadkowie potwierdzili, że pozwany zamieszkiwał w spornym lokalu dłuższy okres. Rodzice pozwanego : B. i Z. K. zeznali, że pozwany zamieszkał tam na stałe jeszcze za życia dziadka, który zmarł w 2002r. Teściowa pozwanego B. H. zna pozwanego od 8 lat i dla niej on zawsze zamieszkiwał pod adresem : ul. (...) w B.. Wobec treści zeznań świadków i biernej postawy strony powodowej w tym zakresie, Sąd nie miał podstaw do poczynienia innych ustaleń niż te, że pozwany zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od 2001r.

Powód- Gmina Miejska B. wniosła o orzeczenie eksmisji pozwanych. Podstawą prawną tak sformowanego roszczenia jest przepis art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że 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.

Roszczenie windykacyjne (*rei vindicatio*), zwane też roszczeniem wydobywczym, określane jest też jako roszczenie „nieposiadającego właściciela” przeciw „posiadającemu niewłaścicielowi”. Oddaje to istotę tego roszczenia i wskazuje, że - w zasadzie - legitymowany czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowaną biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego. Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 roszczenia windykacyjnego jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest status właściciela, fakt, że nie włada on swoją rzeczą, oraz fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona.

Bezspornym jest, że lokal mieszkalny znajdujący się przy ul. (...) w B. wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a więc jego właścicielem jest Gmina Miejska B.. Najemcami tego lokalu na podstawie umowy najmu była S. N., która zmarła w 28 marca 2013r. Osobą zameldowaną na pobyt stały w tym lokalu jest tylko pozwany- A. K. (1).

Wobec natomiast podniesionego przez pozwanego A. K. (1) zarzutu, podstawową kwestią wymagającą ustalenia w niniejszej sprawie była okoliczność, czy przysługuje mu skuteczny względem strony powodowej tytuł prawny do lokalu objętego sporem. Według bowiem stanowiska pozwanego, wstąpił on w stosunek najmu wobec śmierci głównego najemcy S. N..

W świetle ujawnionych w niniejszej sprawie okoliczności nie sposób przyjąć, że pozwany z chwilą śmierci głównego najemcy wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu.

Przystępując do oceny zasadności zgłoszonego w sprawie zarzutu, wskazać w pierwszej kolejności należy, że wyrok wydany w sprawie o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu ma wyłącznie charakter deklaratoryjny, potwierdzający lub zaprzeczający istnieniu lub nieistnieniu prawa albo stosunku prawnego. Dlatego też, Sąd wydając orzeczenie w takiej sprawie, bierze pod uwagę taki stan prawny, jaki obowiązywał w chwili zaistnienia zdarzenia, od którego bytu uzależnione jest powstanie prawa lub stosunku prawnego. Takim zdarzeniem w przedmiotowej sprawie była śmierć najemcy lokalu mieszkalnego. W tej sytuacji Sąd zobligowany był wydać orzeczenie na podstawie stanu prawnego obowiązującego w chwili śmierci najemczyny S. N., czyli w dniu 28 marca 2013 roku. W dacie tej obowiązywał art. 691 k.c. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wymienijający przesłanki wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego. Z treści §1 tegoż przepisu wynika, iż w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący najemcą 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. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (art. 691 §2 k.c.).

Ustawodawca wprowadzając powyższą regulację, przesądził, iż aby z mocy samego prawa wstąpić w stosunek najmu lokalu mieszkalnego należy łącznie spełnić wszystkie przesłanki określone w art. 691 k.c. Pierwszą z tych przesłanek jest przynależność do kręgu osób bliskich wskazanych w brzmieniu tego przepisu. Drugą przesłanką jest stałe zamieszkiwanie z najemcą do chwili śmierci. Rozstrzygnięcie o zasadności zgłoszonego zarzutu wymagało zatem rozważenia zaistnienia dwóch wskazanych przesłanek

Niewątpliwie po śmierci S. N. w przedmiotowym mieszkaniu zamieszkiwał nadal pozwany A. K. (1) oraz latem 2013r. wprowadziły się pozwane: A. K. (2) oraz małoletnia A. K. (3). Na podstawie zeznań wskazanych świadków oraz pozwanych można stwierdzić, że pozwany istotnie stale zamieszkiwała z S. N., która była najemcą przedmiotowego lokalu do chwili jej śmierci. Nie można takich ustaleń poczynić wobec pozwanych A. K. oraz A. K., które wprowadziły się do istotnego lokalu już po śmierci najemcy.

Pozwany A. K. (1) natomiast nie należy do kręgu osób wymienionych w przepisie artykułu 691 § 1 k.c. ponieważ niewątpliwie nie była małżonkiem najemcy, dzieckiem najemcy i jego współmałżonką, a także osobą, wobec której S. N. była obowiązana do świadczeń alimentacyjnych. W świetle utrwalonego w judykaturze i doktrynie stanowiska, pozwany nie wstąpiła w stosunek najmu po zmarłej babci również, jako osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Jakkolwiek od 2001 roku zamieszkiwał wraz z babcią, tworzył z nią wspólne gospodarstwo domowe, opiekował się nią, to jednakże nie była osobą, o której mowa w artykule 691 §1 k.c.. W uchwale z dnia 21 maja 2002 roku wydanej w sprawie o sygn. akt III CZP 26/02 (OSNC 2003/2/20), Sąd Najwyższy stwierdził, że wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c., także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa. W uzasadnieniu niniejszej uchwały czytamy, że wnuk nie jest wymieniony w treści art. 691 § 1 k.c. Nie może być też uznany za osobę, z którą najemca pozostawał faktycznie we wspólnym pożyciu. Określenie bowiem wspólne pożycie, musi obejmować istnienie łącznie więzi duchowej, gospodarczej i fizycznej. Bez więzi fizycznej nie ma więc wspólnego pożycia, lecz zachodzą inne relacje, które charakteryzować mogą różne stosunki, w jakich pozostają osoby także połączone więzami rodzinnymi. Nawet bardzo intensywna więź psychiczna oraz wspólne prowadzenie gospodarstwa domowego, nie uzasadnia nazwania tej relacji wspólnym pożyciem. Relacje te przybierają zwykle postać opieki, pieczy, czy przyjaźni. Nie można ich kwalifikować, jako wspólnego pożycia, gdyż brak więzi fizycznej wyklucza taką kwalifikację. Zarówno w ustawodawstwie, orzecznictwie jak i doktrynie, brak jest rozbieżności w zakresie interpretacji pojęcia wspólne pożycie, gdyż jest ono zawsze rozumiane jednolicie i niezmiennie oznacza relacje pomiędzy dwiema osobami, chociażby, które formalnie nie zawarły związku małżeńskiego, pozostające jednak w stosunkach faktycznych takich, jakie charakteryzują stosunki pomiędzy małżonkami. Świadczy o tym także fakt, iż ustawodawca nie użył określenia osoby, tak jak zrobił to, określając kategorię czwartą, lecz osoba w licznie pojedynczej. Podkreślono w ten sposób, że chodzi nie o osoby, które troszczą się o najemcę, pozostają z nim w więzi duchowej i gospodarczej, bo takich osób może być kilka, ale zawsze o tą jedną osobę, która pozostawała z najemcą w szczególnych relacjach. Na poparcie powyższego stanowiska wskazać należy, że Sąd Najwyższy stanowczo podkreślił,

iż wykładnia logiczno-językowa oraz wykładnia systemowa świadczą jednoznacznie, iż użyty w artykule 691 k.c. termin „faktyczne, wspólne pożycie” oznacza tylko relację, która może istnieć pomiędzy osobami pozostającymi w stosunkach takich, jakie charakteryzują małżonków. Do kręgu osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy można więc zaliczyć na tle tego przepisu, poza osobami należącymi do trzech pierwszych grup uprawnionych, tylko osobę, która pozostawała z najemcą w stosunkach obejmujących również więź fizyczną.

W okolicznościach faktycznych sprawy jest niewątpliwe, że A. K. (1) zajął przedmiotowy lokal na podstawie zgody głównego najemcy S. N., która użyczyła mu mieszkania. Prawo pozwanego do zamieszkania w tym lokalu miało charakter pochodny w stosunku do prawa głównego najemcy i wygasło z momentem śmierci S. N.. Zgodnie z art. 668 § 2 k.c. stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu. Stosunek najmu lokalu mieszkalnego ma charakter osobisty, co oznacza, że nie podlega dziedziczeniu, gdyż wygasa z momentem śmierci uprawnionego. Śmierć uprawnionego powoduje więc zakończenie stosunku najmu. Szczególna sytuacja zachodzi jedynie w warunkach określonych w art. 691 k.c., co jednak nie znajduje zastosowania w przypadku pozwanego, który będąc wnukiem głównej najemczynie, nie należy do kręgu osób wymienionych w tym przepisie. Nie ma więc znaczenia druga przesłanka, mianowicie wspólnego zamieszkiwania z najemcą w chwili śmierci, gdyż przesłanki z art. 691 k.c. muszą być spełnione łącznie.

Faktem jest również, że strona powodowa nie nawiązała z pozwanym stosunku najmu po zgodzie głównej najemczynie. Wniosek pozwanego w tej sprawie załatwiony został odmownie.

Należy zaznaczyć, że postanowienia uchwały z dnia 23 lutego 2011r. Rady Miejskiej B. o nr V/60/11 w sprawie zasad i trybu wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy B. nie stanowią podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 37/08). Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest, iż przywoływane przez pozwanego przepisy w/w uchwały, nie stanowi dla niego źródła uprawnienia, któremu odpowiadałby skonkretyzowany obowiązek gminy. Oznacza to, że gmina może lecz wcale nie musi zawrzeć umowy z osobą, która spełnia przedmiotowe kryteria. Natomiast argumenty takie jak interes społeczny, funkcja ZGM czy cel istnienia gminnego zasobu mieszkaniowego, które legły u podstaw omawianej regulacji, nie mogą prowadzić do zniweczenia zasady swobody umów, która oznacza, że nikogo nie można zmusić do oddania przedmiotu swojej własności w posiadanie zależne na podstawie stosunku obligacyjnego. Z powyższego wynika, że nawet w sytuacji, gdy Gmina niezasadnie odmówi zawarcia umowy najmu z osobą, która faktycznie spełnia przesłanki z uchwały, w procesie o eksmisję Sąd nie może odmiennie ustalić, że osobie tej przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w efekcie oddalić powództwo o eksmisję.

Pozwanie podnieśli nadto zarzut naruszenia art. 5 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Zasady współzycia społecznego to nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie polskim i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości (czyli stanów rzeczy) lub dóbr niematerialnych. Zasady te mają silne zabarwienie aksjologiczne, co zbliża je do norm moralnych, charakter obiektywny, w czym są podobne do zwyczajów, oraz walor powszechności, co odróżnia je od zasad słuszności, które odnoszą się także do indywidualnych, rzadko spotykanych sytuacji (zob. T. Sokołowski, Komentarz do art. 5 kc, Lex). Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej przyczyny w świetle art. 5 k.c., na podstawie zasad współzycia społecznego, nie można konstruować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współzycia społecznego

mogą stanowić podstawę dokonania korektury w ocenie nietypowego wypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe (orzeczenie SN z dnia 28 listopada 1967 r., I PR 415/67, OSP 1968, z. 10, poz. 210).

W orzecznictwie podkreśla się, że szczególnie w sprawach mających za przedmiot roszczenie windykacyjne, stosowanie konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego z art. 5 kc winno mieć miejsce wyjątkowo, w szczególnie uzasadnionych przypadkach (zob. wyrok SN z 3 października 2000 r., I CKN 287/00, Lex nr 45000). Ostrożność w oddalaniu powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. jest tym bardziej konieczna, że oznacza to pozbawienie właściciela (lub użytkownika wieczystego) ochrony przysługującego mu prawa. Jednocześnie jednak możliwość skorzystania z tej konstrukcji również w procesie windykacyjnym nie została wyłączona, bowiem korzystanie z każdego prawa podmiotowego (w tym z prawa własności) podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (zob. E. Gniewek, komentarz do art. 222 kc, Lex). Ponadto należy stwierdzić, że odnośnie do roszczenia windykacyjnego (podobnie zresztą w wypadku roszczenia negatoryjnego) oparty na art. 5 k.c. zarzut nie jest zarzutem niweczącym, lecz jedynie hamującym. Jeśli zmienią się okoliczności, właściciel będzie mógł wystąpić ponownie z roszczeniem windykacyjnym (zob. T. Filipiak, komentarz do art. 222 kc, Lex).

W niniejszej sprawie Sąd doszedł do przekonania, że zgłoszenie przez powódkę żądania eksmisji pozwanych, nie można uznać jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, niekorzystające z ochrony prawnej.

W ocenie Sądu, w sprawie nie ujawniono okoliczności o charakterze wyjątkowym, nadzwyczajnym, które uzasadniałyby ograniczenie prawa własności przysługującego Gminie Miejskiej B.. Nie można zapomnieć, że strona powodowa jest właścicielem przedmiotowego lokalu i przysługuje jak każdemu innemu właścicielowi prawo ochrony własności. Nie można uznać, że odnowa wstąpienia pozwanego w stosunek najmu jest sprzeczne z społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Z jednej strony, faktycznie zadaniem gminy jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Wykonuje te zadania poprzez wynajem lokali mieszkalnych. Z drugiej strony jednak zasoby mieszkaniowe gminy są ograniczone, dlatego też prawo najmu lokali przysługuje osobą, które osiągną dochodu na poziomie uniemożliwiającym im najem lokalu na wolnym rynku. Czynnosc za najem komunalnych lokali jest bardzo konkurencyjny w stosunku do cen kształtujących się na rynku komercyjnym. Pozwani natomiast osiągają stałe dochody, kształtujące się na poziomie ok. miesięcznie. 4 000 zł. Mając więc możliwość finansowe, aby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe na wolnym rynku. Oboje pozwanych pracuje w D., a małoletnia uczęszcza do przedszkola również w D.. Konieczność opuszczenia lokalu nie spowoduje więc dla nich utrudnienia w życiu zawodowym, ani konieczności zmiany przedszkola córki. Pozwani dbają wprawdzie o lokal, ale nie poczyni żadnych znacznych nakładów. Znaczny remont został przeprowadzony za życia najemczynie i za jej środki finansowe. Nie zachodzą więc szczególne okoliczności, aby uznać rozpoznawane roszczenie jako nadużycie prawa.

Nie było też podstaw do przyjęcia, że między stronami doszło do nawiązania umowy najmu per facta concludentia. Brak na to bowiem dostatecznych dowodów. Pozwany poinformował Gminę o zgodzie S. N. składając wniosek o nawiązanie stosunku najmu. Pomimo wezwania pozwanego do dobrowolnego wydanie lokalu pismem z dnia 7 sierpnia 2013r. Gmina akceptowała fakt jego zamieszkiwania w spornym lokalu. Nadto opłaty za lokal były uiszczane za dwie osobo, co powinno sugerować powódkce, że pozwany nie zamieszkuje sam. W ocenie Sądu brak jest jednak dostatecznych dowodów na to, że w latach 2013 – 2015 r. Gmina traktowała pozwanego jak najemcę. Pozwany nie wykazał, aby korespondencja dotyczące tego lokalu była kierowane na jego nazwisko. To, że za korzystanie z lokalu Gmina pobierała należność w wysokości czynszu jest uzasadnione tym, że traktowała mieszkanie przy ul. (...) jakby nadal znajdowało się ono w najmie na rzecz S. N..

Odnośnie pozwanych A. K. oraz A. K. to należy przede wszystkim zauważyć, że ich prawo do korzystania z przedmiotowego lokalu ma charakter pochodny wobec pozwanego A. K. (3). W chwili objęcia niniejszego lokalu w posiadanie przez pozwane A. K. (1) już nie przysługiwało skuteczne prawo do tego lokalu. Jego prawo wygasło z chwilą śmierci najemczynie, tj. 28 marca 2013r. Pozwane wprowadziły się do tego lokalu po tej dacie, a więc nie mogły nabyć prawa do korzystania z lokalu od A. K. (4), skoro już mu to prawo nie przysługiwało. Uwzględnienie powództwa wobec pozwanego musiało skutkować również uwzględnieniem wobec pozwanych A. K. oraz A. K..

Mając powyższe na uwadze, wobec nie stwierdzenia, że pozwanym przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, na podstawie art. 222 § 1 k.c., orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby, których dotyczy nakaz eksmisji oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, przy czym sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej, osoby sprawującej opiekę nad małoletnimi, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 pkt 2 i pkt 5 wskazanej ustawy). Jednakże cytowanego przepisy art. 14 w/w ustawy nie stosuje się, gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego (art. 17 w/w ustawy).

Jak ustalono pozwana A. K. jest małoletni a A. K. (1) i A. K. (2) sprawują nad nią opiekę. Istniały zatem obligatoryjne przesłanki do wydania orzeczenia o przysługującym pozwanym uprawnieniu do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4). Jednakże Sąd uznał, że doszło do wyłączenia z art. 17 cytowanej ustawy. Małoletnia A. K. zajęła bowiem lokal bez tytułu prawnego. W dacie wprowadzenia się małoletniej do przedmiotowego lokalu nie mogła - o czym było już mówione powyżej - uzyskać tytułu prawnego, gdyż uprawnienie A. K. (1) wygasło w dacie śmierci najemcy i nie mógł on przekazać tego prawa córce. Skoro małoletniej nie przysługiwał lokal socjalny to także jej opiekunom, o czym Sąd orzekł w pkt. II wyroku.

O kosztów procesu w punkcie III sentencji wyroku należało orzec z stosownie do treści przepisu 98 k.p.c. w związku z art. 105 § 2 kpc Na wysokość zasądzonych od pozwanych kosztów procesu składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240 zł (zgodnie z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w treści obowiązującej w dniu wszczęcia procesu) oraz opłata od pozwu w wysokości 200 zł (zgodnie z art. 27 pkt 11 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).