

Sygnatura akt XI C 1929/15

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 22 września 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Wojnar

Protokolant: Agnieszka Peregudów

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gmina W. z siedzibą we W.

przeciwko E. L., G. L., M. L., A. L. (1), N. L., E. M.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym E. L., G. L., M. L., A. L. (1), N. L., E. M., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym E. M., G. L. i N. L. przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy W.;

III. nakazuje wstrzymanie wobec pozwanych E. M., G. L. i N. L. opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę po 36,66 zł od każdego z nich tytułem zwrotu kosztów postępowania;

V. nadaje wyrokowi wobec pozwanych E. L., M. L. i A. L. (1) rygor natychmiastowej wykonalności.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wystąpiła z pozwem przeciwko pozwanym E. L., G. L., M. L., A. L. (1), N. L. i E. M., wnosząc o nakazanie pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) we W. oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Pozwani mimo doręczenia wezwania na rozprawę i odpisu pozwu nie złożyli odpowiedzi na pozew, nie stawili się na rozprawie bez usprawiedliwienia i nie wnieśli o rozpoznanie sprawy pod swoją nieobecność.

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

Właścicielem lokalu nr (...) położonego we W. przy ulicy (...) jest Gmina W..

(dowód: - informacja z ewidencji gruntów i budynków, k. 19-20;

- wydruk z elektronicznej księgi wieczystej, k. 21-23)

W dniu 31 marca 2003 r. Gmina W. (Wynajmujący) zawarła z A. L. (2), E.

i K. L. (Najemcą) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

Na mocy umowy Gmina W. wydała najemcom wskazany lokal do korzystania, a najemcy zobowiązali się uiszczać na jej rzecz umówiony czynsz.

(dowód: - umowa najmu wraz z załącznikiem, k. 15-18;

- dokumenty zawarte w aktach lokalowych, k. 57-105, a w tym korespondencja stron)

K. L. i A. L. (2) zmarli w 2010 r.

(dowód: - historia zameldowania, k. 28)

Wobec zadłużenia w wysokości 55.652,49 zł z tytułu czynszu za lokal mieszkalny Gmina W. wezwała E. L. do spłaty zadłużenia, wyznaczając jej miesięczny termin do spłaty.

Z uwagi na brak spłaty Gmina W. pismem z dnia 12 sierpnia 2013 r. wypowiedziała E. L. umowę najmu i wezwała ją do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu.

(dowód: - wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru, k. 26-27;

- wypowiedzenie umowy najmu wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 24-25;

- dokumenty zawarte w aktach lokalowych, k. 57-105, a w tym zawiadomienia o wysokości opłat)

Aktualnie w mieszkaniu nr (...) przy ul. (...) we W. mieszkają E. L., A. L. (1), M. L., małoletnia N. L. wraz z rodzicami G. L. i E. M..

(dowód: - historia zameldowania, k. 28-29)

E. L., A. L. (1), M. L., G. L. i E. M. nie figurują w Powiatowym Urzędzie Pracy we W. w ewidencji zarejestrowanych osób bezrobotnych i nie pobierają świadczeń emerytalno-rentowych.

E. M. korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. w formie zasiłku rodzinnego i świadczenia wychowawczego.

(dowód: - pismo PUP k. 44,

- pisma ZUS k. 48-50, 52-54,

- pismo MOPS k. 46)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w 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. Nadto, w myśl art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz.

W sprawie niespornym było, że pozwani zajmują sporny lokal mieszkalny przy ul. (...) we W., będący własnością strony powodowej. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika natomiast, żeby przysługiwało im skuteczne względem strony powodowej prawo do władania tym lokalem, umowa najmu zawarta z pozwaną E. L. została bowiem skutecznie wypowiedziana. Bezsporne jest zatem, że zajmują oni ten lokal bez tytułu prawnego.

Mimo zaocznego charakteru sprawy, jej rozstrzygnięcie wymagało dokonania oceny, czy istnieją jakiegokolwiek powody, dla których pozwani mogliby odmówić wydania lokalu powódce oraz czy w przypadku wydania stronie powodowej przedmiotowego lokalu pozwanym należy się przyznanie lokalu socjalnego.

Nie ulega wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie właścicielem ww. jest strona powodowa Gmina W.. Przysługuje jej zatem w myśl powołanego przepisu legitymacja czynna do wytoczenia powództwa windykacyjnego. Pozwani natomiast faktycznie władają lokalem strony powodowej, przy czym nie przysługuje im skuteczne względem tej strony uprawnienie do władania tym lokalem.

Pozwana E. L. zamieszkała w przedmiotowym lokalu w oparciu o zawartą przez strony umowę najmu, a pozostali pozwani za jej zgodą (czyli za zgodą najemcy lokalu). Ich tytuł do korzystania z tego lokalu wypływał z prawa i woli najemcy i był on skuteczny wobec wynajmującego. Było to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z tym prawem (por. uchwała SN z dnia 6.04.1970 r., III CZP 61/69; uchwałę SN z 27.06. 2001r.; III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17).

Skoro zatem E. L. była najemcą, a pozostali pozwani mieli tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Powyższe ustalenia nie oznaczają jednak, że pozwanym także obecnie przysługuje skuteczne względem strony powodowej uprawnienie do władania spornym lokalem. Przeciwnie, ponieważ umowa najmu została wypowiedziana, również uprawnienie pochodne od prawa najemcy wygasło, istniejący między nimi stosunek prawny nie może trwać dłużej niż stosunek prawny najmu i wygasa najpóźniej w chwili wygaśnięcia najmu. W takim wypadku wynajmujący może żądać zwrotu rzeczy wprost od osoby trzeciej.

Ponieważ pozwani nie mają prawa do przedmiotowego lokalu, powództwo zasługiwało na uwzględnienie i z tych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II tenoru wyroku Sąd oparł na przepisach art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. W myśl art. 14 ust. 1 ustawy 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. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Przepisy art. 14 tej ustawy mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy (uchwała SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01), przy tym obowiązek orzeczenia przez Sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub braku takiego uprawnienia odnosi się nie tylko do byłego najemcy lokalu podlegającego opróżnieniu, ale także do osób, które z nim stale zamieszkiwały, a które utraciły swoje zależne od najemcy prawo do zajmowania lokalu (uchwała SN z dnia 27 czerwca 2001 r. III CZP 28/01, OSNC 2002). Osoba bowiem zamieszkująca z najemcą i wywodząca od niego tytuł

prawny do zamieszkiwania w lokalu musi być traktowana jako mająca prawo zależne do zajmowania lokalu, wobec czego także do nich odnosi się obowiązek orzekania o lokalu socjalnym.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, iż należało zastosować do pozwanych przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, w tym art. 14 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w 14 ust. 1 cyt. wyżej ustawy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Zgodnie jednakże z art. 14 ust. 4 (w zw. z art. 14 ust. 5) ustawy o ochronie praw lokatorów, w przypadku osób które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29.11.1990 r. o pomocy społecznej 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, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Zgodnie z uchwałą Gminy W. powołaną przez w/w przepis najemcami lokalu socjalnego należącego do Gminy W. mogą zostać wyłącznie osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W., nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu, a znalazły się w niedostatku lub nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego. Za pozostawanie w niedostatku uważa się udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej o przyznanie lokalu socjalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach domowych jednoosobowych albo 100% tej kwoty w gospodarstwach wieloosobowych.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że pozwani E. L., A. L. (1) i M. L. nie spełniają żadnej z ww. przesłanek. Natomiast, pozwana N. L. jest małoletnia, a jej rodzicami są G. L. i E. M., która korzysta z pomocy MOPS w postaci zasiłku rodzinnego i świadczenia wychowawczego.

W świetle tych okoliczności Sąd uznał zatem, na podstawie powołanych przepisów, iż tylko tym pozwany przysługuje prawo do lokalu socjalnego, co znalazło wyraz w punkcie II tenoru wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III wyroku Sąd oparł na treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądając od pozwanego na rzecz strony powodowej koszt wynagrodzenia pełnomocnika, co wynika z § 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 oraz koszt opłaty sądowej w wysokości 200 zł.

W punkcie 5 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c.