

**Sygn. akt VIII C 1480/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: **SSR Urszula Sulima**

Protokolant: **Alicja Winiarska**

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **W. K., Z. R. (1), B. R., mał. D. J., mał. J. R. i mał. Z. R. (2)**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym Z. R. (1), B. R., mał. D. J., mał. J. R. i mał. Z. R. (2) aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym Z. R. (1), B. R., mał. D. J., mał. J. R. i mał. Z. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. oddała powództwo wobec W. K.;

V. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami procesu.

## UZASADNIENIE

We wniesionym pozwie strona powodowa Gmina W. domagała się nakazania pozwanym W. K., Z. R. (1), B. R., małoletniemu D. J., małoletniemu J. R. i małoletniej Z. R. (2) opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że najemcą przedmiotowego lokalu byli S. K. i A. K. (obecnie P.). S. K. zmarł w dniu 2 października 2012 r., a A. K. wyprowadziła się i wymeldowała z przedmiotowego lokalu. W związku z powyższym A. P. wypowiedziała umowę najmu w dniu 2 stycznia 2013 r. Strona powodowa podała także, że wspólnie z najemcami w spornym lokalu zamieszkiwali i zamieszkują nadal synowie najemców, pozwani W. K. i Z. R. (1) wraz z żoną- pozwaną B. R. i pozwanymi- małoletnimi dziećmi D. J., J. R. i Z. R. (2). Wskazała, że pozwani zamieszkują lokal bez tytułu prawnego, a nadto nie uiszczają należnych opłat z tytułu użytkowania lokalu, dlatego strona powodowa wezwała pozwanych do opróżnienia, opuszczenia i przekazania spornego lokalu w terminie 30 dni. Wskazała że pozwani mimo wezwania nie opróżnili lokalu.

Na rozprawie w dniu 13 listopada 2013 r. pełnomocnik strony powodowej cofnął pozew w zakresie roszczenia eksmisyjnego w stosunku do pozwanego W. K..

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 2 lutego 1999 r. S. K. i A. K. (obecnie P.) zawarli ze stroną powodową Gminą W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 42,97 m<sup>2</sup>, składającego się z dwóch pokoi o powierzchni 15,87 m<sup>2</sup> i 10,50 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 5,12 m<sup>2</sup>, łazienki o powierzchni 2,30 m<sup>2</sup> oraz przedpokoju o powierzchni 9,18 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z treścią umowy najmu uprawnionymi do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcami byli pozwani W. K. i Z. R. (1).

**Dowód:** - umowa najmu z dnia 2 lutego 1999 r., k. 20-21.

Najemca S. K. zmarł 2 października 2012 r. Najemczyni A. P. w dniu 2 stycznia 2013 r. w związku z wymeldowaniem i zmianą miejsca zamieszkania wypowiedziała na piśmie umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

**Dowód:** - odpis skrócony aktu zgonu, k. 19;

- pismo z dnia 2 stycznia 2013 r., k. 18.

Od 2003 r. w spornym lokalu mieszka pozwany Z. R. (1). Od 2008 r. mieszka w nim także pozwana B. R.. W lokalu mieszkają także małoletnie dzieci D. J. (14 lat), J. R. (8 lat) i Z. R. (2) (2 lata). Wszyscy mieszkają do dziś, bez tytułu prawnego. W spornym lokalu nie mieszka W. K.. O tym fakcie poinformowana została administracja i opieka społeczna. Pozwani mają świadomość, że zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego.

**Dowód:** - protokół Zarządu Zasobu Komunalnego z dnia 1 marca 2013 r., k. 17;

- przesłuchanie pozwanej B. R.;

- przesłuchanie pozwanego Z. R. (1).

W lokalu przy ul. (...) zameldowani są: pozwani W. K., Z. R. (1), B. R., małoletni D. J., małoletni J. R. i małoletnia Z. R. (2).

**Dowód:** - pismo Urzędu Miejskiego W. z dnia 28 maja 2013 r., k. 8.

Za życia najemcy S. K. pozwani dokonywali płatności za użytkowanie lokalu do jego rąk w kwocie 300-500 zł miesięcznie. Pozwani nie dokonują już płatności tytułem użytkowania lokalu. Zadłużenie na dzień 10 maja 2013 r. w związku z uchylaniem się od dokonywania płatności za lokal wyniosło 49 528,05 zł. Pozwani nie mieli świadomości o tak wysokim zadłużeniu.

**Dowód:** - wyciąg z konta z dnia 28 maja 2013 r. (za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 1 grudnia 2013 r.,) k. 9;

- przesłuchanie pozwanej B. R.;

- przesłuchanie pozwanego Z. R. (1).

Pismem z dnia 14 marca 2013 r. strona powodowa wezwała pozwanych Z. R. (1) i B. R. oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące do opuszczenia, opróżnienia i przekazania lokalu przy ul. (...) w związku z zajmowaniem go bez tytułu prawnego i uchylaniem się od obowiązku wnoszenia należnych opłat za lokal.

**Dowód:** - pismo strony powodowej z dnia 14 marca 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru,

k. 12- 13;

- pismo strony powodowej z dnia 14 marca 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru,

k. 14-15.

Mimo wezwania pozwani nie opuścili, nie opróżnili i nie wydali lokalu przy ul. (...).

**Dowód:** - pismo Zarządu Zasobu Komunalnego z dnia 18 kwietnia 2013 r., k. 11;

- pismo Zarządu Zasobu Komunalnego z dnia 16 maja 2013 r., k. 10.

Pozwana B. R. korzysta z pomocy finansowej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, otrzymuje w sumie 1060 zł. Nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy we W. oraz nie pobiera świadczeń emerytalno- rentowych. Przebywa na urlopie wychowawczym. Jest zatrudniona w zakładzie fryzjerskim, jednak nie ma z pracy żadnego świadczenia. Poza świadczeniem z MOPSu nie otrzymuje żadnych środków finansowych. Pozwana nie posiadała tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego. Matka pozwanej mieszka we W. w małym dwupokojowym mieszkaniu, w którym mieszka także jej mąż i brat.

Pozwany Z. R. (1) nie korzysta z pomocy finansowej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, nie pobiera świadczeń emerytalno- rentowych. Zajmuje się pracą dorywczą, z której osiąga dochód w granicach 300-500 zł. Nie posiada żadnego innego źródła utrzymania. Pozwany nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego. Matka pozwanego mieszka we W. w mieszkaniu jednopokojowym wraz z mężem.

Pozwani Z. R. (1) i B. R. są przedstawicielami ustawowymi trójki małoletnich dzieci, nad którymi sprawują stałą opiekę. Dwoje dzieci cierpi na astmę. J. i Z. R. (2) są wspólnymi dziećmi pozwanych. D. J. jest synem B. R..

**Dowód:** - pismo (...) Oddział we W. z dnia 28 października 2013 r., k. 36;

-pismo MOPS we W. z dnia 8 października 2013 r., k. 44;

-pismo PUP we W. z dnia 16 października 2013 r., k. 47;

- przesłuchanie pozwanej B. R.;

- przesłuchanie pozwanego Z. R. (1).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było uzasadnione w części zatem w tej części zostało uwzględnione.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis 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. Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, iż podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego.

Bezspornym było, że pozwani Z. R. (1), B. R. oraz małoletni D. J., J. R. i Z. R. (2) zajmują lokal mieszkalny położony przy ul. (...) we W. bez tytułu prawnego, nadto z materiału dowodowego Sąd nie wywiódł niczego odmiennego.

W świetle powyższego uznać należało zatem, że skoro pozwanym nie przysługiwał skuteczny wobec strony powodowej tytuł prawny do władania spornym lokalem uznać należało, że żądanie nakazania opuszczenia i opróżnienia, podlegało ochronie prawnej. Zaktualizowały się bowiem przesłanki z cytowanego wyżej art. 221 § 1 k.c.

Nadto z dowodów w sprawie, a to z protokołu sporządzonego przez administratora Zarządu Zasobu Komunalnego, a także przesłuchania pozwanych wynikało, że pozwany W. K. od kilku lat nie zamieszkuje spornego lokalu, nie posiada do niego kluczy i nie znajdują się w nim żadne jego rzeczy osobiste, a sporny lokal nie stanowi jego centrum życiowego. Strona powodowa załączając do pozwu wyżej wskazany protokół sama tę okoliczność potwierdziła, a w toku procesu nie wykazała w żaden sposób, by było jednak inaczej. Dodatkowo podnieść należy, że samo zameldowanie pozwanego W. K. nie może stanowić zasadności roszczenia eksmisyjnego w stosunku do niego, gdyż zameldowanie, jako czynność administracyjna- materialnotechniczna, nie rodzi domniemania prawnego związanego z zamieszkiwaniem w danym lokalu. Nie sposób również z faktu zameldowania wyprowadzić, na zasadzie domniemania faktycznego, faktu zamieszkiwania w danym lokalu. W związku z powyższym Sąd uznał, iż nie ma podstaw do tego, by orzekać o roszczeniu eksmisyjnym w stosunku do osoby, która faktycznie nie zamieszkuje w spornym lokalu, zatem faktycznie nie włada rzeczą. Faktem jest, że strona powodowa na rozprawie cofnęła pozew w zakresie roszczenia eksmisyjnego w stosunku do pozwanego W. K.. Dokonała jednak tej czynności z naruszeniem przepisów, bowiem nie została zachowana forma pisemna, w związku z tym oraz w oparciu o okoliczności sprawy Sąd oddalił powództwo w tym zakresie.

W świetle art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.) Sąd w przedmiotowej sprawie orzekał o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 14 ust. 3 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 m.in. wobec małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, czy osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 pkt 2, 6).

Z uwagi na powyższe oraz w oparciu o stan faktyczny przedmiotowej sprawy, Sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego pozwanym Z. R. (1), B. R. oraz małoletnim dzieciom D. J., J. R. i Z. R. (2).

Jak ustalono w toku postępowania pozwani Z. R. (1) i B. R. mają trójkę małoletnich dzieci, nad którymi sprawują stałą opiekę faktyczną i są ich opiekunami prawnymi. Nie bez znaczenia pozostaje, iż dwoje małoletnich dzieci cierpi na astmę oskrzelową, wymagającą leczenia, a leki, które należy stosować nie podlegają dofinansowaniu. Co więcej pozwani nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego. Wprawdzie matki pozwanych zamieszkuje we W., jednakże w warunkach nie pozwalających na udzielenie im pomocy mieszkaniowej. Jak pozwani bowiem podali, matka pozwanej B. R. zamieszkuje w niewielkim dwupokojowym mieszkaniu z mężem i bratem, zaś matka pozwanego Z. R. (1) mieszka w jednopokojowym mieszkaniu ze swoim mężem. Ponadto Sąd przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego z uwagi na ogólną sytuację materialną. Zgodnie bowiem z treścią Uchwały nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r. najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W. oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a znalazły się w niedostatku (§ 8). Ogólna trudna sytuacja finansowa pozwanych, spowodowana jest bardzo niskim wynagrodzeniem pozwanego (300-500 zł miesięcznie) osiąganego jedynie z prac dorywczych, brakiem stałego zatrudnienia oraz otrzymywaniem przez pozwaną jedynie świadczenia w wysokości 1 060 zł, co przy trójce małoletnich dzieci utrudnia możliwości zaspokajania potrzeb życia codziennego, a tym bardziej potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku.

W oparciu zaś o przepis art. 14 ust. 6 ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w punkcie I, II, III i IV wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Powołany przepis art. 102 k.p.c. urzeczywistnia zasadę słuszności i stanowi wyłom od zasady odpowiedzialności za wynik procesu

pozostawiając Sądowi pewną swobodę w przyznawaniu zwrotu kosztów procesu (por. postanowienie SN z dnia 13.10.1976 r., IV PZ 61/76) Art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje jednak pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, dlatego też ich kwalifikacja należy do Sądu, po rozważeniu całokształtu okoliczności konkretnej sprawy. Do kręgu okoliczności branych przez Sąd po uwagę należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej pozwanych. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.

Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie zachodziły szczególne okoliczności uzasadniające nie obciążanie pozwanych kosztami postępowania w ogóle. Sąd zważył, iż ciężka sytuacja materialna i rodzinna pozwanych, w szczególności brak stałego zatrudnienia pozwanego Z. R. (1), a także choroba dwójki małoletnich dzieci nie pozwala na pokrycie kosztów niniejszego procesu. Powyższe, w ocenie Sądu, uzasadniało zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c.

W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania należało orzec, jak w punkcie V wyroku.