

Sygnatura akt IX C 929/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 07-03-2013 r.

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny**  
**w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSR Tomasz Zawiślak**

**Protokolant: Agnieszka Baca - Domin**

po rozpoznaniu w dniu 07-03-2013 r. we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gmina W.**

przeciwko **A. S., D. M.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym A. S. i D. M., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie I do czasu złożenia przez Gminę W. pozwanym oferty najmu lokalu socjalnego;

IV. odstępuje od obciążenia pozwanych kosztami procesu.

**Sygn. akt. IX C 929/12**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanym A. skibie i małoletniemu D. M. aby opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) oraz o zasądzenie na rzecz strony powodowej od pozwanych kosztów procesu.

Strona powodowa wskazała, że jest właścicielem spornego lokalu, którego najemcą na podstawie umowy najmu z 15.03.1995 r. była K. A.. Najemczynie zmarła 12.12.2011r. Strona powodowa wskazała, że po śmierci najemczynie w przedmiotowym lokalu zamieszkuje A. S. z synem D. M., która złożyła do Wydziału Lokali Mieszkalnych wnioski o potwierdzenie swoich praw do lokalu, który to wniosek został rozpatrzony negatywnie. Strona powodowa wskazała, że pozwana jako osoba obca nie należy do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej najemczynie. Wskazała, że brak jest również możliwości zawarcia umowy najmu lokalu na podstawie przepisów prawa miejscowego, które umożliwiają Gminie W. zawieranie umowy najmu z osobami nieuprawnionymi do innego lokalu zameldowanymi i zamieszkującymi w nim przez co najmniej 5 lat. Pozwana została zameldowana w dniu 01.12.2010r., co wyklucza ją z tego kręgu.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania, a w przypadku uwzględnienia powództwa o przyznanie uprawnień do lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania wyroku eksmisyjnego do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

Pozwana A. S. przyznała, że strona powodowa jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) oraz że mieszka w tym lokalu wraz z synem D. M.. Przyznała też, że najemczyni lokalu K. A. zmarła 12.12.2011r., była wdową, mieszkała samotnie, nie utrzymywała kontaktów ze swoim synem A. K.. Jako osoba schorowana i bezradna potrzebowała opieki, wówczas zaproponowała, by pozwana wraz z synem zamieszkała z nią. Od stycznia 2010r. pozwani zamieszkani z najemczynią, a w grudniu 2010r. zostali w tym mieszkaniu zameldowani. Pozwana wskazała, że sprawowała opiekę nad najemczynią, pielęgnowała i wykonywała wszystkie obowiązki domowe, obie strony traktowały siebie jak osoby bliskie. Pozwana wskazała, że do 2010r. pozwani mieszkali z matką pozwanej, skąd z uwagi na konflikt, pozwana zmuszona była się wyprowadzić. Pozwana przyznała nadto, że prowadziła korespondencję ze stroną powodową celem nabycia prawa do spornego lokalu, jednak jej wnioski zostały rozpatrzone odmownie. Zarzuciła też, że żądanie Gminy W. jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz że pozwani są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego.

Na rozprawie w dniu 07.01.2013r. pełnomocnik pozwanej wskazał, że pozwani dysponowali tytułem prawnym do lokalu na podstawie umowy użyczenia.

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

W dniu 15.03.1995r. we W. pomiędzy Gminą W., a K. A. (wówczas K.) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Wraz z najemczynią w przedmiotowym lokalu zamieszkał jej mąż H. A..

Dowód: umowa najmu nr (...)15.03.1995r. k. 7-10

H. A. zmarł 22.10.2008r.

Dowód: akt zgonu nr (...)wydany przez USC we W.w dniu 23.10.2008r. k. 11

Pozwani A. S. i D. M. do 2010r. zamieszkiwali z matką pozwanej – G. S. w jednopokojowym mieszkaniu położonym we W. przy ul. (...). Z uwagi na trudny charakter i stan zdrowia matki pozwanej (depresja), a w końcu częste nieporozumienia między nimi, zdecydowały one, że A. S. wyprowadzi się wraz z synem. To K. A. zaproponowała pozwanej, żeby wprowadzenie się do niej wraz z synem. Po śmierci męża mieszkała samotnie, a syn nie był w stanie się nią opiekować. Wymagała ona pomocy w niektórych czynnościach. Wcześniej to G. S. opiekowała się K. A.. Z czasem zaczęła ją odwiedzać także A. S. i dzięki temu lepiej się poznały i polubiły. W dniu 01.12.2010r. pozwani zostali zameldowani w mieszkaniu przy ul. (...).

Po wprowadzeniu się do K. A. prowadziły one wspólne gospodarstwo domowe. Pozwana robiła wspólne zakupy, woziła najemczynię na cmentarz, robiła porządki.

W końcowym okresie życia, K. A. wymagała opieki i pomocy w podstawowych czynnościach. Miała problemy z poruszaniem się. Relacje pomiędzy nią a pozwaną były bardzo dobre - jak między babcią a wnuczką. Pozwana nie płaciła K. A. z tytułu zamieszkiwania z nią w spornym lokalu. Opłaty za mieszkanie ponosiła w całości najemczyni. Pozwana pracowała wówczas na trzy zmiany. Po śmierci najemczyni, pozwana zajęła się organizacją jej pogrzebu.

Dowód: zeznania świadka G. S. k.50-51

zeznania świadka K. S. k. 51-53

przesłuchanie pozwanej A. S. k. 54-55

potwierdzenia zameldowania na pobyt stały z dnia 01.12.2010r. k. 15 i 16

zgłoszenie o pozostawieniu osób w lokalu nr (...) z dnia 10.01.2012r. k. 14

K. A. zmarła 12.12.2011r.

Dowód: odpis skrócony aktu zgonu k. 11

Strona powodowa po śmierci najemczyni przesłała pozwanej zawiadomienie o wysokości miesięcznych opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, informując pozwaną, że winna wystąpić do Wydziału Spraw Lokalowych w celu uregulowania jego stanu prawnego.

Pozwana złożyła wiosek o potwierdzenie uprawnień do przedmiotowego lokalu na rzecz jej oraz jej syna. Strona powodowa odmówiła zawarcia z pozwanymi umowy najmu wskazując na niespełnienie przez nich przesłanek z art. 691 k.c. oraz z Uchwały Rady Miejskiej W. z 21.04.2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokalu wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W.. Strona powodowa wezwała pozwanych do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu.

Ponowny wniosek pozwanej został rozpatrzony odmownie.

Dowód: pismo z dnia 02.01.2012r. k. 40;

pismo z dnia 16.01.2012r. k. 12 wraz z dowodem doręczenia;

pismo z dnia 02.02.2012r. k. 41

pismo z dnia 28.02.2012r. k. 13 wraz z dowodem doręczenia.

przesłuchanie pozwanej A. S. k. 54-55

Aktualnie pozwana wraz z synem przebywa w A., gdzie pracuje żeby zarobić pieniądze na spłatę zadłużenia. Korzysta z kawalerki wynajmowanej przez siostrę i jej narzeczonego. Zamierza zostać w Anglii do czerwca 2013 r., a następnie wrócić do Polski. Od września 2012 r. jej syn pójdzie do szkoły we W.. W spornym lokalu aktualnie nikt nie mieszka. Pozwana ponowi koszty związane z jego utrzymaniem. Pozwana przechowuje tam swoje rzeczy i rzeczy syna, którego wychowuje samotnie. Nie ma prawa do innego lokalu mieszkalnego.

Dowód: zeznania świadka G. S. k.50-51

zeznania świadka K. S. k. 51-53

przesłuchania pozwanej A. S. k. 54-55

A. S. nie figurowała i obecnie nie figuruje w ewidencji zarejestrowanych bezrobotnych w Powiatowym Urzędzie Pracy we W.. Nie pobiera też świadczeń emerytalno - rentowych z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz nie figuruje w bazie danych osób korzystających z pomocy finansowej oraz pracy socjalnej MOPS we W..

Dowód zaświadczenie PUP we W. z dnia 12.12.2012r. k. 24;

zaświadczenie ZUS O/ we W. z dnia 14.12.2012r. k. 25;

zaświadczenie MOPS we W. z dnia 12.12.2012r. k. 27;

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony oraz zeznań świadków, popartych przesłuchaniem pozwanej A. S..

Żądanie strony powodowej znajduje oparcie w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, które włada faktycznie jego rzeczą, żeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Z powołanego przepisu wynika, że roszczenie windykacyjne nie przysługuje właścicielowi jedynie w przypadku, w którym osobie władającej faktycznie jego rzeczą, przysługuje skuteczne wobec właściciela prawo do władania tą rzeczą.

Mając na uwadze całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego stwierdzić należy, iż pozwani nie wykazali istnienia po swej stronie tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Nie ulega wątpliwości, iż pozwana nie wstąpiła w stosunek najmu po K. A. na podstawie art. 691 § 1 i 2 k.p.c. Pozwani nie byli spokrewnieni z najemczynią. Nie była ona też obowiązana do świadczeń alimentacyjnych na ich rzecz. Z kolei pod pojęciem „wspólnego pożycia” w rozumieniu wskazanego przepisu, w doktrynie i orzecznictwie rozumie się nieformalny związek kobiety i mężczyzny, czy też osób tej samej płci. Jednakże osoby pozostające w takim związku łączyć muszą stosunki takie jak małżonków. Przyjmuje się powszechnie, iż chodzi o trzy więzi: uczuciową, intymną (fizyczną) oraz gospodarczą (materialną). Użycie więc w art. 691 § 1 k.c. w obecnym brzmieniu określenia „osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą” bez wyraźnego odwołania się do określenia, że chodzi o pożycie małżeńskie, nie może być interpretowane w taki sposób, że obejmuje każdą osobę pozostającą z najemcą we wspólnocie domowej, duchowej i gospodarczej (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 r. III CZP 99/09; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r. III CZP 26/02)

Pozwani korzystali ze spornego lokalu na podstawie umowy użyczenia łączącej ich z najemczynią. Ten tytuł prawny utracili jednak z chwilą wygaśnięcia tytułu najemczyni (jej śmierci), wobec którego uprawnienie pozwanych miało charakter pochodny.

Z uwagi na treść zarzutów podniesionych przez pozwanych Sąd badał, czy żądanie strony powodowej nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. Obecnie w orzecznictwie dominuje stanowisko, iż przepis art. 5 k.c. nie może w zasadzie pozbawiać właściciela nieruchomości atrybutów własności, prowadzić do trwałego wywłaszczenia, może co najwyżej uzasadniać udzielenie pozwanemu moratorium w postaci odroczenia terminu eksmisji na czas usprawiedliwiony warunkami gospodarczymi i rodzinnymi pozwanego. Oddalenie roszczenia windykacyjnego może nastąpić w sytuacjach zupełnie wyjątkowych. Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00, OSNC 2001/3/43 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1970 r., III CRN 122/70, nie publ.; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1980 r., III CRN 97/80, OSNC 1980/12/250 II CSK 640/10 wyrok SN 2011-08-25 LEX nr 964496). Podkreśla się znaczenie konstytucyjnej zasady ochrony własności.

Po stronie pozwanych nie zachodzą żadne wyjątkowe okoliczności uzasadniające oddalenie powództwa. Sytuacja życiowa i materialna pozwanych poprawiła się w ostatnim czasie. Pozwana A. S. aktualnie przebywa w Anglii, ma pracę. Deklaruje zamiar powrotu do kraju. Z przytoczonych wyżej okoliczności wynika jednoznacznie, iż aktualnie sytuacja materialna i życiowa pozwanych nie jest nadzwyczajna w świetle zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Zgodnie z brzmieniem art. 14 ust 1. ustawy o ochronie praw lokatorów (dalej jako uopl) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W ust. 3 stanowi się natomiast, iż 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.

Obowiązek orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego dotyczy lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 uopl. Zgodnie z ustaloną w orzecznictwie wykładnią pojęcia „lokator” (m.in. w wyroku SN z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 185/05), „inny tytuł prawny”, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 uopl może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych. (zob. wyrok SN z dnia 14 lutego 2008 r. II CSK 484/07). Ustalenie prawa do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwaną A. S. wynikało przede wszystkim ze stosunku użyczenia łączącego ją z najemczynią.

Zdaniem Sądu sytuacja życiowa pozwanej, która samotnie wychowuje małe dziecko, spłaca zadłużenie oraz nie ma tytułu prawnego do innego lokalu, uzasadnia orzeczenie o powyższym uprawnieniu. Z kolei o powyższym uprawnieniu w stosunku do pozwanego D. M. orzekł Sąd w oparciu o art. 14 ust. 4 uopl.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku. W punkcie III sentencji na podstawie art. 14 ust. 6 uopl Sąd wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W punkcie IV sentencji wyroku Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu na rzecz strony powodowej z uwagi na ich sytuację materialną i życiową.