

Sygnatura akt VIII C 651/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 18-03-2014 r.

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

Przewodniczący: SSR Małgorzata Kontrym

Protokolant: Ewelina Grzeškowiak

po rozpoznaniu w dniu 18-03-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **A. K., Z. K., P. K., M. Z. i małoletniemu K. K. reprezentowanemu przez przedstawicielkę ustawową M. Z.**

- o eksmisję

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 6 maja 2013 r. strona powodowa Gmina W. domagała się nakazania pozwanym A. K. i Z. K., a na skutek dalszych ustaleń poczynionych w toku postępowania także P. K., M. Z. i małoletniemu K. K. reprezentowanemu przez przedstawiciela ustawowego M. Z. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oraz zasądzenia od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że powierzchnia lokalu przy ul. (...) wynosi 64,75 m² i składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju. Wskazała, że najemcą przedmiotowego lokalu był K. L., który zmarł 13 października 1997 r. oraz L. K. (poprzednio L.), która zmarła 12 listopada 2007 r. Strona powodowa podała, że w spornym lokalu zameldowani są: wnuk zmarłych najemców pozwany A. K. oraz jego żona Z. K..

W dalszej części uzasadnienia wskazała, że pismem z dnia 25 lipca 2008 r. Urząd Gminy poinformował pozwanych o odmowie uznania, iż wstąpili w stosunek najmu po zmarłych najemcach, ze względu na fakt, że nie należą do kręgu osób uprawnionych na podstawie art. 691 k.c. Strona powodowa podniosła również, że pozwani nie spełniają warunków określonych uchwałą nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej W. z dnia 21.04.2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W. (Dz. Urz. Woj. D. z 2008 r., nr 31, poz. 444), dlatego, że na koncie spornego lokalu istnieje wysokie zadłużenie w opłatach za jego użytkowanie. Dlatego też strona powoda odmówiła zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) i zażądał wydania lokalu w stanie wolnym zarządcy budynku, tj. Zarządowi Zasobu Komunalnego. Strona powodowa podała, że mimo ponownego wezwania do opróżnienia i wydania lokalu, pozwani tego nie uczynili. Wskazano także, iż pozwani zakłócają spójność i porządek domowy.

Pozwany A. K. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu podał, że w spornym lokalu zamieszkuje wraz z żoną Z. K., synem P. K., konkubiną syna M. Z. oraz małoletnim wnukiem K. K.. Pozwany wskazał, że sytuacja rodzinna osób zamieszkujących w spornym lokalu jest

krytyczna, gdyż nie został im zapewniony lokal zastępczy. Podał również, że stan zdrowia nie pozwala mu na życie jako bezdomny, gdyż posiada grupę inwalidzką, czeka go operacja biodra, ma astmę oskrzelową i cukrzycę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Najemcami spornego lokalu był K. i L. L. (2). K. L. zmarł w dniu 13 października 1997 r. L. L. (2) zmarła w dniu 12 listopada 2007 r. Po śmierci najemców w mieszkaniu pozostał ich wnuk- pozwany A. K.. Obecnie w spornym lokalu mieszka także żona pozwanego, pozwana Z. K., ich syn- pozwany P. K. wraz z konkubiną- pozwaną M. Z. i małoletnim synem – pozwanym K. K..

Pozwany A. K. zamieszkuje w spornym lokalu od momentu, gdy jego dziadkom K. i L. L. (2) lokal został przyznany.

Lokal przy ul. (...) w związku z nieuiszczaniem opłat za korzystanie z niego, zadłużony jest na kwotę ok. 90 000 zł.

Pozwani wnosili o umorzenie zadłużenia u strony powodowej. Otrzymali decyzję odmowną.

Pozwani nie korzystają obecnie z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W.. Pozwani A. K., Z. K. i P. K. zarejestrowani są w Urzędzie Pracy we W..

Strona powodowa odmówiła zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) i wezwała pozwanych do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu. Wezwanie okazało się bezskuteczne.

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie było uzasadnione i jako takie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny sprawy był między stronami bezsporny.

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 koniecznym było więc ustalenie, iż podmiot który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego, co w przedmiotowej sprawie sprowadzało się do oceny, czy pozwanym przysługiwał tytuł prawny do zajmowanego lokalu stanowiącego własność strony powodowej, a nadto, czy władają oni faktycznie sporną rzeczą.

W toku postępowania Sąd ustalił, że w lokalu przy ul. (...) zamieszkują pozwani: A. K., Z. K., P. K., M. Z. i małoletni K. K..

Na podstawie okoliczności faktycznych występujących w sprawie, które co do zasady nie były między stronami sporne, a które stały się podstawą orzeczenia wydanego przez Sąd, stwierdzić należało, iż pomiędzy pozwanym A. K., a stroną powodową istniał i nadal istnieje stosunek najmu.

Sąd wniosek taki wysnuł w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r. Wskazać jednak należy, że w dniu śmierci najemcy K. L., wyżej wskazana ustawa obowiązywała, a zgodnie z brzmieniem jej art. 8 w razie śmierci najemcy, jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

Zdaniem Sądu zatem pozwany A. K. w dniu śmierci K. L., tj. dnia 13 października 1997 r. z mocy ustawy wstąpił w stosunek najmu w miejsce dotychczasowego najemcy (wspólnajemcy) lokalu. Pozwany A. K. mieszkał stale z najemcą w spornym lokalu do chwili jego śmierci, a Sąd nie posiada wiedzy, by uprawnienia tego się zrzekł. W chwili śmierci najemcy pozwany A. K. nie posiadał tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego. Wobec faktu, że ziszczyły się przesłanki pozytywne opisane w art. 8 wyżej rzeczzonej ustawy, uprawniające do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, nie wystąpiła natomiast żadna z przesłanek negatywnych, wyłączających to prawo uznać należało za skuteczne wstąpienie pozwanego A. K. w stosunek najmu po dotychczasowym zmarłym najemcy.

Stanowisko takie potwierdzone zostało przez Sąd Najwyższy, który w jednym z wyroków stwierdził, że w razie śmierci jednego z małżonków będących współnajemcami lokalu mieszkalnego w stosunek najmu w miejsce zmarłego współmałżonka wstępują osoby, które spełniają określone art. 8 ustawy z 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych wymagania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2001 r., IV CKN 499/00).

Ponadto w toku sprawy nie pojawiła się żadna okoliczność wskazująca, że umowa najmu pomiędzy stroną powodową, a pozwanym A. K. została skutecznie wypowiedziana, należało przyjąć, że stosunek najmu istnieje nadal.

Wobec powyższego pozwany posiada tytuł prawny do spornego lokalu, z czym wiąże się uprawnienie do skutecznego władania rzeczą zatem brak było podstaw wynikających z art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którymi 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, gdyż takie właśnie uprawnienie pozwanemu przysługuje.

Co zaś do pozwanych Z. K., P. K., M. Z. i małoletniego K. K., oczywistym było dla Sądu, że korzystają oni ze spornego lokalu w ramach umowy użyczenia łączącej ich z pozwanym A. K., będącym najemcą lokalu. Zatem dopóki umowa najmu pomiędzy pozwanym A. K. i stroną powodową jest skuteczna, dopóty skuteczna będzie umowa użyczenia pomiędzy pozwanymi, a pozwanym A. K..

Sąd na marginesie podnosi także, że Z. K., jako żona najemcy A. K., swoje prawo do zamieszkiwania w spornym lokalu wywodzić może z brzmienia art. 28 (1) k.r.o., który stanowi, że jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny.

Sąd podkreśla, że generalną podstawą wyrokowania w sprawie był fakt istnienia pomiędzy stroną powodową, a pozwanym A. K. umowy najmu, z czego wynika bezsprzecznie, że pozwany posiada tytuł prawny do spornego lokalu, brak zatem podstaw do wydania orzeczenia w zakresie nakazania opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu w stosunku do niego, jak i pozostałych pozwanych.

W tym zatem stanie rzeczy, mając na uwadze przytoczone powyżej okoliczności, należało orzec, jak w punkcie I wyroku.