

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 12 września 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Koelner

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2013r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: Gminy W.

przeciwko: E. K. (1), E. K. (2)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym E. K. (1) i E. K. (2) aby opróżnili, opuścili oraz wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

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

III. wykonanie wyroku w pkt I wstrzymuje do czasu złożenia pozwanym przez stronę powodową oferty najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 17 maja 2013 r. strona powodowa Gmina W. domagała się nakazania pozwanym E. K. (1) i E. K. (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 podała, że najemcą przedmiotowego lokalu była A. O.- siostra pozwanych E. i E. K. (2). Po wypowiedzeniu umowy najmu, a także po śmierci najemcy w lokalu zamieszkiwali pozwani E. K. (1) i E. K. (2). Na skutek braku spełnienia przesłanek z art. 691 k.c., pozwani nie wstąpili w stosunek najmu po zmarłej siostrze. Nadto strona powodowa odmówiła pozwanym zawarcia stosunku najmu z uwagi na występujące zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu. W związku z faktem, iż pozwani zajmowali lokal bez tytułu prawnego, strona powodowa wezwała ich do jego opuszczenia oraz wydania. Wezwanie to okazało się bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew pozwany w dniu 9 lipca 2013 r. wniósł o przyznanie prawa do lokalu socjalnego z uwagi na odmowę zawarcia z nim umowy najmu przez stronę powodową oraz z uwagi na trudną sytuację finansową, niepozwalającą na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pozwanych.

Pozwana w dniu 10.07.2013 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości, a w razie uwzględnienia powództwa, o przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Pozwana przyznała, że przebywa wraz bratem w spornym lokalu bez zgody powoda, zaś sprawami związanymi z lokalem zajmowało się jej starsze rodzeństwo.

Na rozprawie w dniu 12 września 2013r. pozwani podtrzymali stanowisko wyrażone w odpowiedziach na pozew i wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwani nadto doprecyzowali wnioski o zwolnienie od kosztów sądowych i wnieśli o nieobciążanie ich kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c. Pozwana podała, że ma świadomość o braku tytułu prawnego do lokalu. Musi jednak gdzieś mieszkać, a w spornym lokalu jest zameldowana i mieszka od urodzenia. Starła się o przydzielenie jej spornego lokalu, ale bezskutecznie. Pozwany podał, że nie zgadza się ze stanowiskiem strony powodowej, z treścią pozwu i z decyzją strony powodowej, w której ta odmówiła nawiązania z pozwanymi stosunku najmu. Pozwany wskazał, że konieczne jest przyznanie lokalu socjalnego w takiej sytuacji.

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

W dniu 1 kwietnia 1995 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z A. O. (poprzednio K.- S.) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni i pomieszczenia, o łącznej powierzchni użytkowej 48,57 m<sup>2</sup>.

Razem z najemcą w lokalu zamieszkiwali jej siostra- pozwana E. K. (1), brat- pozwany E. K. (2), brat A. K., siostra E. K. (3), siostra D. K., siostra M. K., siostra W. K. oraz wnuczka A. S..

W dniu 9 stycznia 2001 r. na skutek wymeldowania się i opuszczenia lokalu przez najemcę strona powodowa wypowiedziała umowę najmu. Dnia 26 czerwca 2010 r. A. O. zmarła.

**Dowód** - umowa najmu,, k. 10-13;

- wypowiedzenie umowy najmu, k. 15;

- odpis skróconego aktu zgonu A. O., k. 9.

Po wypowiedzeniu umowy najmu w lokalu nadal zamieszkiwali i byli zameldowani pozwani- E. K. (1), E. K. (2), oraz brat pozwanych A. K., który zmarł .

W dniu 26 września 2011 r. pozwana wystąpiła do Urzędu Miejskiego W. Wydział Lokali Mieszkalnych, z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu znajdującego się we W. przy ul. (...), w związku z brzmieniem art. 691 k.c., wskazując, iż wraz z nią zamieszkuje w nim bracia E. K. (2), zameldowany w przedmiotowym lokalu od dnia 06.04.1973 r., A. K. zameldowany w lokalu od dnia 9 grudnia 1973 r. Pozwana była zameldowana w lokalu od dnia 24 czerwca 1982 r.

**Dowód:** - wniosek pozwanej o zawarcie umowy najmu lokalu, k. 7-8,

Pozwani pomimo użytkowania lokalu nie uiszczali należnych opłat czynszowych w odpowiedniej wysokości. Pozwana powziawszy informację o stanie zadłużenia, w miarę swoich możliwości, w 2010 r. zaczęła regulować bieżące opłaty za użytkowanie lokalu. Pozwana zaprzestała dokonywania płatności za użytkowanie lokalu, gdy straciła źródło dochodu. Nadto pozwani z uwagi na swoją bardzo trudną sytuację finansową wystąpili z wnioskiem o umorzenie zaległych należności tytułem opłat za użytkowanie lokalu, które w momencie złożenia przedmiotowych wniosków opiewało na kwotę ok. 40 000,00 zł. Wnioski pozwanych do dnia wydania wyroku pozostawały bez odpowiedzi.

**Dowód** : - dowody wpłat, k. 48-51;

- oświadczenie o stanie majątkowym pozwanej, k. 54-56;

- oświadczenie o stanie majątkowym pozwanego, k.42;

- przesłuchanie pozwanej;

- przesłuchanie pozwanego.

W dniu 19 grudnia 2011 r. przedstawiciel Zarządu Zasobu Komunalnego dokonał wywiadu środowiskowego i na skutek osobistego rozpoznania w budynku przy ul. (...), w którym znajduje się sporny lokal oraz w wyniku rozpytywania zamieszkujących tam osób, powziął informację, iż w lokalu nr (...) zamieszkują pozwani, tj. E. K. (1) i E. K. (2) wraz z bratem A. K., a także, że E. K. (2) i A. K. nadużywają alkoholu, wszczynają awantury i są uciążliwymi sąsiadami.

**Dowód:** - protokół Zarządu Zasobu Komunalnego, k. 14,

Strona powodowa w dniu 22 lutego 2012 r. poinformowała pozwaną, a w dniu 8 maja 2012 r. pozwanego, iż nie spełniają oni przesłanek z art. 691 k.c. do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej siostrze, to z uwagi na fakt, iż nie wchodzi w krąg osób uprawnionych do wstąpienia w najem po zmarłym najemcy. Nadto strona powodowa wskazała, że zmarła A. O.- najemca, w dniu śmierci nie posiadała tytułu prawnego do spornego lokalu. Strona powodowa odmówiła również zawarcia umowy najmu z uwagi na istniejące zaległości w opłatach za jego użytkowanie. Strona powodowa wezwała pozwanych, bezskutecznie, do wydania lokalu zarządcy budynku w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

**Dowód:** - pismo wraz z potwierdzeniem odbioru z dnia 15 lutego 2012 r., k. 24-27

- pismo wraz z potwierdzeniem odbioru z dnia 26 czerwca 2012 r., k. 19-23,

Pozwana E. K. (1) posiada status osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku od 22 maja 2013 r. Nie pobiera żadnych świadczeń emerytalno- rentowych. Pozwana nie ma stałego źródła dochodu. Oświadczyła, że zdarza się, że źródłem jej utrzymania są dorywcze prace, polegające na sprzątaniu mieszkań, pilnowaniu dzieci, z których osiąga dochód w wysokości ok. 300- 400 zł netto miesięcznie. Pozwana nie ma żadnego innego źródła dochodu, nie uzyskuje od nikogo żadnej pomocy finansowej. Nie ma nikogo na utrzymaniu. Pozwany E. K. (2) jest inwalidą II grupy, otrzymuje rentę z tytułu niezdolności do pracy w wysokości 509,57 zł netto. Pozwany sporadycznie wykonuje prace dorywcze, z których jest w stanie uzyskać ok. 200 zł netto miesięcznie. Nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna.

**Dowód:** - decyzja ZUS z dnia 11.03.2013 r., k.44;

- decyzja Prezydenta Miasta W. z dnia 23.05.2013 r., k.47;

- pismo ZUS z dnia 10.07.2013 r., k. 58;

- pismo ZUS z dnia 17.07.2013 r., k. 62;

- pismo PUP z dnia 10.07.2013 r., k. 60.

- przesłuchanie pozwanej

- przesłuchanie pozwanego

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie.

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, 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. Władztwo faktyczne rzeczą przez pozwanych nie było w sprawie kwestią sporną.

Mając na uwadze okoliczności sprawy Sąd uznał, iż pozwani zamieszkiwali w lokalu w oparciu o umowę użyczenia łączącą ich ze zmarłą A. O.- najemcą lokalu. Z chwilą, w której umowa najmu została najemcy wypowiedziana, umowa użyczenia wygasła. Nadto pozwani E. K. (1) i E. K. (2) nie wstąpili w stosunek najmu po zmarłej siostrze A. O., albowiem nie wchodzi w krąg osób, które na podstawie art. 691 k.c. wstępują w stosunek najmu po zmarłym najemcy lokalu mieszkalnego. Skoro zatem pozwany nie przysługiwał skutecznego wobec strony powodowej tytułu prawnego do władania spornym lokalem, uznać należało, że żądanie nakazania opuszczenia i opróżnienia tegoż lokalu, podlegało ochronie prawnej.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia powyższego był fakt, że pozwani byli w lokalu zameldowani, czy też, że pozwana zamieszkiwała w nim od urodzenia. Czynność administracyjna, jaką jest zameldowanie, nie kreuje bowiem między stronami żadnego stosunku prawnego.

W tym zatem stanie rzeczy, skoro pozwani władali lokalem bez tytułu prawnego, powództwo, jako uzasadnione, podlegało uwzględnieniu w całości, o czym Sąd orzekł, jak w punkcie I wyroku.

Mając na uwadze, powyższe, w oparciu o treść 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 orzekł 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 osoby posiadającej status bezrobotnego, 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 5, 6).

Z przytoczonych powyżej przyczyn Sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego pozwany E. K. (1) i E. K. (2). Pozwana bowiem, co było bezsporne, posiada status osoby bezrobotnej, a zatem jej uprawnienie do lokalu, w myśl cytowanego wyżej przepisu, przysługiwało. Ponadto Sąd przyznał pozwany 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). Brak było jednocześnie podstaw do przyjęcia, iż pozwani mogli w inny sposób zabezpieczyć swoje potrzeby mieszkaniowe. Zgromadzony materiał dowodowy nie pozwalał bowiem na przyjęcie, iż przysługiwał im tytuł prawnego do innego lokalu, nadto okoliczność ta nie była w toku procesu podnoszona, a także, że posiadali oni możliwość wynajęcia lokalu na wolnym rynku.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze okoliczności faktyczne sprawy, jak również cytowane wyżej przepisy Sąd ustalił, iż obojgu pozwany przysługiwało prawo do lokalu socjalnego.

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 pozwany.

O kosztach postępowania 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 w zasadzie 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 strony. 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 status bezrobotnej pozwanej bez prawa do zasiłku, niezdolność pozwanego do pracy i wysokość otrzymywanej przez niego renty nie pozwala na pokrycie kosztów niniejszego procesu. Powyższe, w ocenie Sądu, uzasadniało zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji wyroku.