

Sygnatura akt IX C 808/13

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

#### **ZAOCZNY w stosunku do pozwanego G. S.**

Wrocław, dnia 14-11-2014 r.

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

Przewodniczący: SSR Barbara Sudnik-Hryniewicz

Protokolant: Agnieszka Senkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14-11-2014 r. we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko G. S., I. P., małoletniej N. S.

reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego I. P.

o eksmisję

I. oddała powództwo w stosunku do pozwanej I. P. i małoletniej pozwanej N. S.,

II. oddała powództwo w stosunku do pozwanego G. S..

Sygnatura akt IX C 808/13

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W., pozewm wniesionym w dniu 3 czerwca 2013 r., wniosła o nakazanie pozwanym G. S., I. P. oraz małoletniej N. S., reprezentowanej przez matkę I. P., opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

Uzasadniając roszczenie, strona powodowa wskazała, że pozwani korzystają z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., będącego własnością strony powodowej, bez tytułu prawnego. Wskazała, że wynajęła przedmiotowy lokal Z. L. na podstawie umowy najmu z dnia 27 września 1996 r. Oprócz najemcy w lokalu zameldowany był pozwany G. S., wobec najemcy był osobą obcą. Najemca Z. L. zmarł w dniu 14 kwietnia 2010 r. W związku z wnioskiem pozwanego G. S. o stwierdzenie uprawnień do lokalu poinformowano go o wysokości zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu oraz przeprowadzono wywiad, w wyniku którego ustalono, że pozwany nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, a ponadto udostępnia go pozwanej I. P. i jej dziecku małoletniej N. S., które nie są do niego uprawnione. Pozwana I. P. również zwróciła się do strony powodowej o potwierdzenie uprawnień do przedmiotowego lokalu. Wobec braku podstaw do uznania, że pozwani wstąpili w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. oraz braku przesłanek do zawarcia z nimi umowy najmu na podstawie przepisów uchwały Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r. strona powodowa odmówiła potwierdzenia uprawnień do lokalu. Do pozwanych zostało skierowane wezwanie do dobrowolnego opuszczenia lokalu przy ul. (...) we W.. Wezwanie pozostało bezskuteczne, a zaległości w opłatach nie zostały uregulowane.

W odpowiedzi na pozew pozwana I. P. w swoim imieniu i małoletniej N. S. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Pozwana przyznała, że zamieszkuje wraz z córką w przedmiotowym lokalu od września 2009 r. na podstawie ustnej umowy ze Z. L.. Wskazała ponadto, że jako była podopieczna placówki opiekuńczo – wychowawczej stara się o przyznanie lokalu mieszkalnego, jednak bezskutecznie. Po śmierci najemcy Z. L. wystąpiła do strony powodowej o przydzielenie lokalu przy ul. (...) we W., uzasadniając to długotrwałym oczekiwaniem na przyznanie lokalu oraz wykonaniem na własny koszt gruntowego remontu. Pozwana zaproponowała zawarcie ugody ze stroną powodową, na podstawie której w zamian za przydzielenie jej przedmiotowego lokalu zobowiąże się do częściowej spłaty powstałego zadłużenia w opłatach. Pozwana wskazała na ciężką sytuację finansową (brak pracy, samotne wychowywanie małoletniego dziecka, korzystanie z zasiłków celowych i zasiłku rodzinnego) oraz obawę utraty dziecka w związku z brakiem możliwości dalszego zamieszkiwania w tym lokalu.

W odpowiedzi na powyższe strona powodowa podtrzymała żądanie wyrażone w pozwie.

Wskazała, że wszyscy pozwani są osobami obcymi w stosunku do zmarłego najemcy i nie posiadają uprawnień do przedmiotowego lokalu. Pozwane nie są zameldowane w lokalu, co wyklucza możliwość zawarcia umowy najmu na warunkach wskazanych przez pozwaną. Ponadto zadłużenie lokalu sięga kwoty 30.000 zł. Natomiast pozwany nie zamieszkuje w lokalu i, nie legitymując się tytułem prawnym, wprowadził do niego pozwane.

Na rozprawie w dniu 19 września 2014 r. strona powodowa oraz pozwana I. P. w imieniu własnym i pozwanej N. S. podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Pozwany G. S. nie złożył odpowiedzi na pozew, ani wyjaśnień ustnie lub pisemnie, nie stawiał się na rozprawie, nie wniósł o przeprowadzenie rozprawy w swojej nieobecności.

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

Strona powodowa jako właściciel zawarła ze Z. L. w dniu 27 września 1996 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. na czas nieokreślony. Mieszkanie to składało się z jednego pokoju, ciemnej kuchni, nie posiadało ani łazienki ani wc. W mieszkaniu zamontowany był piec kaflowy. Powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 33,84 m<sup>2</sup>. Znajduje się ono na V kondygnacji budynku wielorodzinnego.

Dowód: umowa najmu z dnia 27 września 1996 r., k. 3-6.

W dniu 14 kwietnia 2010 r. najemca Z. L. zmarł.

Dowód: odpis zupełny aktu zgonu Z. L., k. 7.

W dniu 15 lipca 2010 r. pozwany G. S. w Wydziale Lokali Mieszkalnych Urzędu Miejskiego we W. oświadczył, że zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) we W. od 1999 r., a najemca był jego dalekim krewnym. Pozwany podał, że pracuje w Niemczech, ale raz w miesiącu przyjeżdża do Polski na okres około jednego tygodnia. Ponadto oświadczył, że wykonał remont lokalu i jest gotowy spłacić zadłużenie ciężące na lokalu, a jego dochody miesięczne wynoszą około 2.000 zł.

Dowód: oświadczenie pozwanego z dnia 15 lipca 2010 r., k. 8; protokół z dnia 15 lipca 2010 r., k. 9.

Zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. na dzień 1 października 2010 r. wynosiły 17.343,29 zł, w tym kwota 11.450,23 zł stanowiąca zaległe opłaty z tytułu najmu oraz kwota 5.893,06 zł stanowiąca odsetki naliczane z tytułu opóźnienia w zapłacie.

Dowód: pismo Zarządu Zasobu Komunalnego z dnia 13 października 2010 r., k. 10.

W wyniku przeprowadzonego w dniu 7 czerwca 2011 r. wywiadu w lokalu przy ul. (...) we W. na okoliczność wspólnego zamieszkiwania wnioskodawcy z dotychczasowym najemcą okazało się, że od listopada 2009 r. lokal zamieszkuje pozwana I. P. wraz z pozwaną małoletnią N. S.. Pozwana oświadczyła, że klucze do lokalu otrzymała od pozwanego G. S., który od kilku lat przebywa w Niemczech i któremu pozwana płaci 200 zł za możliwość mieszkania. W lokalu

znajdowały się rzeczy osobiste pozwanego oraz podstawowe sprzęty (stół, łóżeczko, narożnik, kuchenka elektryczna). Obecnie w lokalu nie ma żadnych rzeczy pozwanego, a pozwana I. P. nie ponosi żadnych opłat.

Dowód: protokół z dnia 7 czerwca 2011 r., k. 11, przesłuchanie pozwanej I. P., k. 82-83.

W związku z przeprowadzonym postępowaniem wyjaśniającym dotyczącym lokalu przy ul. (...) we W. pozwanemu G. S. odmówiono możliwości wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu na podstawie art. 691 k.c. oraz odmówiono zawarcia z nim umowy najmu na podstawie przepisów Uchwały Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W.. Wobec tego, że pozwany nie mieszka w lokalu i udostępnił je osobom nieuprawnionym oraz wobec zadłużenia lokalu pozwany został wezwany do opróżnienia i opuszczenia lokalu oraz dobrowolnego wymeldowania się. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Dowód: pismo Urzędu Miejskiego W. z dnia 12 sierpnia 2011 r., k. 12.

Również pozwanej I. P. w związku z przeprowadzonym postępowaniem wyjaśniającym dotyczącym lokalu przy ul. (...) we W. odmówiono możliwości wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu na podstawie art. 691 k.c. oraz odmówiono zawarcia z nią umowy najmu na podstawie przepisów Uchwały Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r. Wobec tego została ona wezwana do opróżnienia i opuszczenia lokalu. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Dowód: pismo Urzędu Miejskiego W. z dnia 12 sierpnia 2011 r., k. 14; przesłuchanie pozwanej I. P., k. 82-83.

Pozwana I. P. wykonała częściowy remont lokalu na własny koszt. W okresie zamieszkiwania przez pozwaną w lokalu Gmina W. nie dokonywała żadnych modernizacji. Pozwana wychowała się w placówce opiekuńczo-wychowawczej, jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, samotnie wychowującą dwójkę małoletnich dzieci – N. S. oraz M. P., z którymi mieszka w spornym lokalu. W stosunku do M. P. toczy się sprawa o ustalenie ojcostwa i alimenty. Pozwana posiada również dwójkę starszych dzieci, które wychowują się w rodzinie zastępczej. Obecnie jest na urlopie rodzicielskim, ale zamierza wrócić na staż do szkoły i, jeśli zostanie jej to zaproponowane w związku z przejściem na emeryturę dotychczasowego pracownika, podjąć pracę w charakterze sekretarki od czerwca 2015 r. Utrzymuje się z alimentów na dzieci, zasiłków rodzinnych i zasiłku celowego. Ponadto pozwana zwracała się z prośbą o umożliwienie jej odpracowania zaległości na rzecz Gminy W., jednak spotkała się z odmową ze względu na brak zawartej z nią umowy najmu.

Dowód: zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 29 listopada 2013 r., k. 32; odpis skrócony aktu urodzenia N. S., k. 33; odpis skrócony aktu urodzenia M. P., k. 66, przesłuchanie pozwanej I. P., k. 82-83.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Okoliczności faktyczne sprawy zostały ustalone na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony oraz przesłuchania pozwanej I. P., których prawdziwość nie była przez strony kwestionowana i nie budziła też wątpliwości Sądu.

W stosunku do pozwanej I. P. i pozwanej małoletniej N. S., reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego I. P., Sąd oddalił powództwo ze względu na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

Jak słusznie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r. (II CRN 127/94) istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku; zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie; dlatego

dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym.

Zdaniem Sądu ocena całokształtu okoliczności niniejszej sprawy nakazuje oddalenie powództwa wobec pozwanych I. P. i jej małoletniej córki N. S. ze względu na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, (...) oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Z kolei w myśl przepisu art. 7 ust. 1 pkt 1 i 6a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity opubl. w Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, w szczególności obejmują one m.in. gospodarkę nieruchomościami i wspieranie rodziny.

Do zadań gminy, a więc i strony powodowej, należy więc zapewnianie mieszkania osobom wschodzącym w skład wspólnoty samorządowej danej gminy oraz wspieranie rodzin.

Jak to zostało wskazane w treści § 2 Uchwały Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W., Gmina realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym lokale socjalne, lokale zamienne oraz lokale przeznaczone dla osób o niskich dochodach. Gmina W. posiada szereg regulacji, wydawanych na podstawie delegacji ustawowej, z których wynika komu, w jakiej kolejności i na jakich warunkach przydziela lokale oraz z kim zawiera umowy najmu.

Niemniej jednak, zdaniem Sądu strona powodowa, kierując się wytycznymi określonymi w przepisach prawnych, powinna mieć na względzie szczególne okoliczności dotyczące każdej osoby ubiegającej się o przydzielenie lokalu czy o zawarcie umowy najmu.

W ocenie Sądu z uwagi na sytuację osobistą i finansową pozwanych I. P. i N. S. obowiązek Gminy W. zapewnienia lokalu mieszkalnego wobec nich istnieje.

Wprawdzie pozwane nie posiadają tytułu prawnego do spornego lokalu, czemu zresztą nie zaprzeczały, wobec czego powodowa Gmina W. jako właściciel ma podstawy do żądania opuszczenia i wydania lokalu zgodnie z treścią art. 222 k.c., który stanowi, że 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, niemniej jednak równocześnie ta sama gmina ma obowiązek zapewnić pozwanym z uwagi na ich szczególną sytuację osobistą i majątkową mieszkanie.

Podkreślenia wymaga, że pozwana I. P. wraz z dwójką małoletnich dzieci zajmuje sporne mieszkanie, którego powierzchnia jest niewielka, ma ono bardzo niski standard, niedogodne położenie. Pozwana dokonała w nim ulepszeń na własny rachunek. Nie ma innego lokalu ani możliwości jego pozyskania na wolnym rynku z uwagi na dramatyczną sytuację finansową. Utrzymuje się z dziećmi z alimentów na starszą córkę, zasiłków z pomocy społecznej. Jako dziecko „placówkowe” nie ma też możliwości uzyskania wsparcia ze strony rodziny generacyjnej. Jej starsze dzieci przebywają w rodzinie zastępczej. Utrata przez nią mieszkania grodzi potencjalną utratą małych jeszcze dzieci i ich umieszczeniem w placówce opiekuńczo-wychowawczej. Pozwana I. P. odbywa straż. Ma nadzieję uzyskania stałego zatrudnienia od czerwca 2015 r., chciała odpracować swój dług w stosunku do Gminy W., jednakże spotkała się odmową, bowiem nie jest najemcą, a najemcą nie jest m.in. z tego powodu, że lokal jest zadłużony.

Tym samym uznać trzeba, że to działania strony powodowej, nie pozwanej, odbierają jej realną możliwość wybrnięcia z tej niedogodnej i niepożądanego dla obu stron sytuacji. Gmina W. zaś winna udzielić pozwanej w tym zakresie wsparcia, do czego obliguje ją Konstytucja i ustawa. Poza wyżej przytoczonym przepisem wskazać także należy art.

18 Konstytucji, zgodnie z którym (...) rodzina, macierzyństwo i rodzicielstwo znajdują się pod ochroną i opieką Rzeczypospolitej Polskiej.

Zdaniem Sądu, któremu z urzędu znane są przypadki zawierania umów najmu lokalu komunalnych z osobami, które mogłyby je pozyskać na wolnym rynku, jedynie od dobrej woli strony powodowej zależało zawarcie z pozwaną I. P. umowy najmu zajmowanego przez nią lokalu, spełnia ona bowiem wszelkie wymagane ku temu warunki, zwłaszcza dochodowy, nie ma innego lokalu ani możliwości jego pozyskania, a nadto jest matką samotnie wychowującą dwójkę małych jeszcze dzieci. Niewątpliwie zasób komunalny winien wspierać osoby o jej trudnym położeniu, zwłaszcza, że jej postawa rodzicielska (w tym starania o uzyskanie pracy, remont lokalu, chęć odpracowania długu) niewątpliwie na takie wsparcie zasługuje.

Podkreślenia wymaga też, że pozwana I. P. stawiała się na każdej rozprawie, brała w niej czynny udział, dając wyraz temu, że jej wynik dotyczyć będzie dla niej kwestii najważniejszej- jej dzieci, a sama sprawa, jak i jej rozstrzygnięcie wywoływały u niej trudne do ukrycia emocje.

Należy wskazać, co jest oczywiste, że pozwana jest zobowiązana do regulowania na bieżąco opłat z tytułu najmu oraz powstałych z tego tytułu zaległości, za okres, w którym zajmowała ona lokal. Inaczej mówiąc, co do zasady, nie ponosi ona odpowiedzialności za długi powstałe w czasie zajmowania lokalu przez inne niż ona osoby.

Z uwagi na to, że pozwana była także osobą małoletnią Sąd, nakazując opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu, miałby obowiązek orzec równocześnie o przyznaniu lokalu socjalnego, co skutkowało by dla strony powodowej obowiązkiem zapewnienia pozwanym takiego lokalu.

Zdaniem Sądu więc strona powodowa nie może uzyskać w tym postępowaniu ochrony, albowiem jej zaniechanie w zakresie udzielenia wsparcia i pomocy pozwanym, do czego jest na podstawie Konstytucji i ustawy oraz prawa miejscowego zobowiązana nie znajduje racjonalnego i godnego aprobaty uzasadnienia. Biorąc bowiem pod uwagę sytuację pozwanych, ich potencjalną bezdomność, a także w konsekwencji odebranie dzieci pozwanej i umieszczenie ich w placówce opiekuńczej, oraz okoliczność, że nie posiadają one żadnego majątku, a także możliwości uzyskania wsparcia ze strony rodziny generacyjnej, utrzymują się z alimentów i pomocy społecznej, oraz zajmują zaniedbany, nieremontowany przez stronę powodową lokal o wyjątkowo niskim standardzie, małej powierzchni i niedogodnym położeniu, uznać należy, że są one tymi członkami wspólnoty samorządowej, którym gmina winna udzielić pomocy i zapewnić mieszkanie. Nie może więc strona powodowa w tej sytuacji domagać się ochrony, albowiem sama domagając się eksmisji pozwanych narusza ciężące na niej obowiązki zapewnienia pozwanym mieszkania i się z nich mimo istnienia takiej możliwości nie wywiązuje.

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

Natomiast w stosunku do pozwanego G. S. Sąd wydał wyrok zaoczny, zgodnie z treścią art. 339 § 1 k.p.c., z uwagi na to, że nie brał on udziału w rozprawie, nie składał wyjaśnień do sprawy, nie ustosunkował się do żądań pozwu. W ocenie Sądu powództwo podlegało oddaleniu w stosunku do pozwanego, bowiem jak wykazało postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie, a przede wszystkim dowód z przesłuchania pozwanej I. P., pozwany nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, nie posiada tam żadnych rzeczy osobistych, ani w żaden sposób obecnie nie dysponuje lokalem. W ocenie Sądu, nie wystąpiły jednak przesłanki, o których mowa w przepisie art. 339 § 2 k.p.c., albowiem niezależnie od wynikającego z przytoczonego wyżej domniemania prawdziwości twierdzeń powoda z rzeczywistym stanem rzeczy, Sąd ma każdorazowo obowiązek krytycznego ustosunkowania się do jego twierdzeń z punktu widzenia ich ewentualnej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. W przypadku wątpliwości w tym przedmiocie, Sąd nie może wydać wyroku zaocznego, opierając się tylko na twierdzeniach powoda o okolicznościach faktycznych. Należy przeprowadzić postępowanie dowodowe w celu wyjaśnienia powstałych wątpliwości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1998 r., sygn. akt I CKU 85/98; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1997 r., sygn. akt I CKU 115/97).

Wobec powyższego Sąd oddalił powództwo wobec pozwanego, o czym orzekł w punkcie II sentencji wyroku.