

## UZASADNIENIE

wyroku zaocznego z dnia 9 stycznia 2017 roku

Pozwem złożonym w tut. Sądzie w dniu 27 października 2016 roku (data prezentaty) powód (...) W. # Zakład (...) w D. M. domagał się nakazania pozwanym: M. K., S. M. oraz małoletnim A., R. i U. S., reprezentowanym przez przedstawiciela ustawowego M. K., opuszczenie i opróżnienie socjalnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), bez prawa do lokalu socjalnego. Roszczenie pozwu obejmowało także zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz kosztów postępowania sądowego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powód, jako właściciel przedmiotowego lokalu socjalnego, zawarł w dniu 15 lutego 2012 roku umowę najmu tego lokalu z pozwaną M. K. i J. K., który zmarł w dniu 22 kwietnia 2013 roku. Jak nadmienił powód, wskazana umowa wygasła z dniem 14 sierpnia 2012 roku, a wniosek pozwanej M. K. o ponowne zawarcie umowy najmu na kolejny okres rozpatrzony został odmownie. Powód zaznaczył także, iż kierowane pod adresem pozwanych wezwanie do opróżnienia lokalu nie przyniosło rezultatu, a osoby wskazane jako pozwane w dalszym ciągu zamieszkują w przedmiotowym lokalu (pozew k. 1 - 2).

Pomimo zobowiązania Sądu, pozwani nie zajęli stanowiska w sprawie, jak i również nie stawili się na rozprawie w dniu 9 stycznia 2017 roku (potwierdzenie odbioru odpisu pozwu k. 22, protokół rozprawy z dnia 9 stycznia 2017 roku k. 23).

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

(...) W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) (okoliczność bezsporna). W dniu 15 lutego (...) W. zawarło z J. K. i M. K. umowę najmu lokalu socjalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W.. Strony ustaliły, iż do korzystania z przedmiotowego lokalu oprócz najemców uprawnione są osoby wymienione w skierowaniu do zawarcia umowy najmu oraz dzieci, wobec których najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. Umowa ta została zawarta na czas oznaczony i wygasła z dniem 14 sierpnia 2012 roku (umowa najmu lokalu socjalnego k. 3-6).

W dniu 24 kwietnia 2013 roku zmarł J. K. (dowód: odpis skrócony aktu zgonu k. 7). M. K. dwukrotnie zwracała się do (...) D. M. - Wydziału Zasobów Lokalowych dla D. M. z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na czas określony. Wnioski złożone przez M. K. zostały negatywnie zaopiniowane przez Zarząd D. M. (pismo z dnia 31 października 2013 roku k. 8, pismo z dnia 3 lutego 2015 roku).

W lokalu mieszkalnym nr (...) przy położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. zamieszkują M. K., S. M. oraz małoletnie A. S., R. S. i U. S. - córki M. K. (oświadczenie k. 10).

Pomimo wezwań do opróżnienia przedmiotowego lokalu M. K. wraz z małoletnimi córkami oraz S. M. nadal zamieszkują w lokalu nr (...) (okoliczność bezsporna, nadto: wezwanie do opuszczenia lokalu mieszkalnego k. 11)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodu przeprowadzonego z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Sąd nie powziął wątpliwości co do prawdziwości okoliczności w nich stwierdzonych oraz rzetelności ich sporządzenia. Również strony nie kwestionowały mocy dowodowej dokumentów złożonych do akt sprawy. W tym stanie rzeczy Sąd dał im wiarę w całości.

Podstawę ustaleń faktycznych w sprawie stanowiły także okoliczności przyznane przez stronę przeciwną oraz okoliczności, co do których strona przeciwna nie wypowiedziała się. Nie wymagały one dowodu stosownie do treści art. 229 i 230 kpc.

Należy zauważyć, iż pomimo prawidłowego doręczenia pozwanym odpisów pozwu, pouczenia o treści art. 229 i 230 kpc oraz zobowiązania Sądu do złożenia odpowiedzi na pozew w terminie 14 dni, pozwani nie zajęli stanowiska

w sprawie. W tym stanie rzeczy, Sąd dał wiarę twierdzeniom powoda w całości, przyjmując, iż nie budzą one uzasadnionych wątpliwości i stosownie do treści art. 339 wydał wyrok zaoczny w sprawie.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje.**

Powództwo jest zasadne i jako takie zasługuje na uwzględnienie. Roszczenie powoda o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. oraz wydanie go do rąk powoda ma charakter wydobywczy (windykacyjny) i znajduje postawę w art. 222 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 121 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako kc). Zgodnie z jego treścią właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W treści cytowanego przepisu zostały wskazane trzy przesłanki, których kumulatywne spełnienia przesądza o zasadności roszczenia przewidzianego w tym przepisie. Podmiotem legitymowanym do wytoczenia przedmiotowego powództwa jest właściciel (przesłanka pierwsza), a powództwo to może być skierowane wyłącznie wobec osoby, która nie będąc właścicielem dzierży faktyczne władztwo nad rzeczą (przesłanka druga). Ponadto, posiadaczowi rzeczy nie może przysługiwać uprawnienie do władania rzeczą, niweczące czasowo lub trwale uprawnienia właściciela (przesłanka trzecia).

Stan faktyczny ustalony w sprawie pozwala na przyjęcie, iż wskazane wyżej przesłanki zostały spełnione. Okolicznością bezsporną jest legitymowanie się przez powoda prawem własności lokalu opatrzonego numerem (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W.. Nie był także kwestionowany fakt posiadania przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez pozwanych.

Sąd nie powziął również wątpliwości co do twierdzeń powoda, iż pozwany nie przysługuje tytuł prawny do posiadania tegoż lokalu. M. K. objęła wskazany lokal wraz ze zmarłym J. K. na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego na czas określony. Jak ustalił Sąd, umowa ta wygasła z dniem 14 sierpnia 2012 roku, a strony - (...) W. i M. K., nie zawarły następnej umowy najmu lokalu socjalnego. W tym stanie rzeczy zastosowanie winien znaleźć art. 675 § 1 kc, zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz wynajmującemu. Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz treść powołanych przepisów Sąd orzekł jak w pkt I sentencji nakazując pozwany, aby opuścili i opróżnili z rzeczy i osób przedmiotowy lokal i wydali go powodowi - (...) W. - Zakładowi (...) w D. M..

Przechodząc do uzasadnienia dalszych rozstrzygnięć wyroku należy wskazać, iż w niniejszej sprawie znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610, powoływana dalej w skrócie jako „ustawa o ochronie praw lokatorów”), regulującej zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 1). Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, **lokatozem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności**. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zajęтым w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku (sygn. akt III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109), iż art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciw osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Tym samym krąg osób objętych ochroną przewidzianą w art. 14 i 15 cyt. ustawy został ograniczony do osób, które **dysponują lub dysponowały** tytułem prawnym do lokalu. Sąd podzielił wskazane stanowisko Sądu Najwyższego i jednocześnie przychylił się do poglądu, iż z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które zajęły go samowolnie (vide: uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 roku, III CZP 6/05, OSNC 2006 roku, Nr 1, poz. 1).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, iż pozwana M. K. objęła przedmiotowy lokal na podstawie umowy najmu zawartej z powodem. W konsekwencji dysponowała ona w przeszłości tytułem prawnym, innym niż prawo własności, do używania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Pomimo utraty tego tytułu na skutek wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego, z uwagi na powyższe stanowisko należało uznać, iż M. K. oraz małoletnie A., R. i U. S. są lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów.

Odmienne stanowisko należało zająć wobec S. M.. W stosunku do jego osoby nie zostały spełnione warunki pozwalające na przyznanie mu statusu lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów. S. M. nigdy nie legitymował się tytułem prawnym do korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Nie był on stroną umowy najmu lokalu socjalnego zawartej z powodem, jak również z treści umowy zawartej pomiędzy powodem a pozwaną oraz zmarłym J. K. nie wynika jego uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym, którego wydanie stanowi przedmiot roszczenia pozwu. Ustalenia te mają o tyle doniosły charakter, iż w konsekwencji przesądzają o braku przysługiwania S. M. uprawnień przypisanych lokatorom przez regulacje ustawy o ochronie praw lokatorów.

W tym miejscu należy wskazać, na treść art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Także w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 roku, III CZP 11/13, OSNC 2013/11/121). W treści przywołanego przepisu wskazano katalog osób, w stosunku do których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Analiza treści przywołanego przepisu oraz okoliczności niniejszej sprawy prowadzą do przekonania, iż w niniejsze sprawie zostały zrealizowane przesłanki do przyznania pozwanym M. K. oraz A., R. i U. S. prawa do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 2 w/w ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) (...) oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Jak ustalono w sprawie - A., R. i U. S. w chwili orzekania pozostają osobami małoletnimi. Ponadto pozwana M. K. jako matka jest osobą sprawującą nad nimi opiekę i z nimi zamieszkałą. W tym stanie rzeczy Sąd był zobligowany do przyznania wskazanym pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego.

Podejmując rozstrzygnięcie w zakresie prawa do lokalu socjalnego dla pozwanych Sąd miał na uwadze fakt, iż wprowadzenie do systemu obowiązującego prawa instytucji lokalu socjalnego miało stanowić instrument ochrony lokatorów w tych przede wszystkim przypadkach, gdy orzeczenie eksmisji dotyczyć miało osób i rodzin, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swych potrzeb mieszkaniowych, głównie z uwagi na wiek, sytuację materialną lub stan zdrowia, a konieczność ochrony prawa własności uniemożliwiłaby oddalenie powództwa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego (art. 5 kc). W ocenie Sądu tak rozumiane względu słuszności w realiach rozpoznawanej sprawy przemawiają za tym, by zapewnić pozwanym M. K. oraz małoletnim A., R. i U. S. możliwość skorzystania z dobrodziejstwa instytucji lokalu socjalnego. Należy także zauważyć, iż strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, by pozwane mogły zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Powyższe rozważania legły u podstaw rozstrzygnięcia zawartego w pkt II wyroku zaocznego z dnia 9 stycznia 2017 roku o uprawnieniu pozwanej M. K. i pozwanych małoletnich do lokalu socjalnego, jak i rozstrzygnięcia zawartego w pkt III o braku uprawnienia pozwanego S. M. do lokalu socjalnego.

Stosownie do rozstrzygnięcia zawartego w pkt II wyroku, zgodnie z treścią art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd w pkt IV sentencji nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu wobec pozwanych M. K., A. S., R. S.-S. i U. S. do czasu złożenia im przez (...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania (punkt V sentencji wyroku) był przepis art. 98 kpc oraz wyrażona w nim zasada odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W niniejsze sprawie powództwo co do zasady zostało uwzględnione, wobec czego Sąd orzekł o obciążeniu pozwanych M. K. i S. M. solidarnie kosztami procesu. Na zasądzoną z tego tytułu kwotę na rzecz powoda złożyły się uiszczona opłata od pozwu w kwocie 200 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej, będącego radcą prawnym, w kwocie 480 złotych. Należy zaznaczyć, iż kwotę wynagrodzenia pełnomocnika powoda Sąd ustalił w oparciu o § 7 pkt 1 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 października 2016 roku.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone w niniejszym uzasadnieniu okoliczności faktyczne i rozważania prawne, Sąd orzekł jak w sentencji.

**Zarządzenie:** (...).