

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 19 wrze śnia 2019 roku**

Pozwem z dnia 27 kwietnia 2018 roku powód A. J. (1) wniósł o nakazanie pozwanej D. T. opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, położony przy ul. (...), (...)-(...) W., stanowiącego własność powoda. Ponadto powód domagał się zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że nabył w drodze dziedziczenia ustawowego spadek po zmarłym synu A. J. (2), na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, Wydziału I Cywilnego, z dnia 9 czerwca 2015 r., w sprawie o sygn. akt I Ns 810/13, przy czym postanowienie to uprawomocniło się 16 listopada 2017 r. Pozwana mieszkała w przedmiotowym lokalu jako konkubina A. J. (2). Arkady A. J. (1) zmarł w dniu 24 marca 2013 r. Po jego śmierci pozwana nie opuściła lokalu i zajmuje go do dnia dzisiejszego. Wskazał, że pozwana, w toku postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, bezskutecznie próbowała wykazać, iż jest spadkobierczynią A. J. (2). Pismem z 1 marca 2018 r. powód poinformował pozwaną, że zajmuje ona przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, oraz że chciałby przejąć w faktyczne posiadanie odziedziczony lokal. Pozwana nie zastosowała się so wezwania. Powód wskazał również, że trzymiesięczny termin wskazany w art. 923 k.c., w czasie którego osoby bliskie spadkodawcy, które zamieszkiwały z nim do dnia jego śmierci, są uprawnione do korzystania w sposób dotychczasowy z mieszkania i urządzeń domowych, upłynął 24 czerwca 2013 r.

(pozew k. 3-5)

W odpowiedzi na pozew z 30 października 2018 r. pozwana D. T. wniosła o oddalenie pozwu oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty od pełnomocnictwa – według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko potwierdziła fakt, że powód jest właścicielem lokalu położonego w W. przy ul. (...), oraz że pozwana mieszkała w tym lokalu wraz ze swoim konkubentem A. J. (2) do dnia jego śmierci i mieszka w nim nadal. Pozwana zaprzeczyła twierdzeniu powoda, że zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Pozwana stwierdziła, że Arkady A. J. (1) użyczył jej przedmiotowy lokal, zameldował ją i mieszkali tam wspólnie jako konkubenci przez pięć lat do jego tragicznej śmierci. Umowa została zawarta ustnie na czas nieokreślony. Śmierć użyczającego nie spowodowała ustania stosunku użyczenia – w jego miejsce wszedł spadkobierca. Pozwana po śmierci konkubenta nadal dbała, opłacała i wyposażała mieszkanie. Powód dotychczas nie wypowiedział umowy użyczenia, a więc obowiązuje ona nadal. Pozwana wskazała, że powód, wzywając ją do opuszczenia lokalu, nie zawarł oświadczenia o wypowiedzeniu umowy użyczenia. Pozwana poinformowała, że nie posiada na własność żadnej nieruchomości, nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas zajmowany. Rodzice pozwanej zajmują lokal w W. przy ul. (...), o powierzchni 28,5 m<sup>2</sup>, i stanowczo odmawiają pozwanej możliwości zamieszkania w nim. Ponadto, pozwana jest niepełnosprawna w stopniu umiarkowanym. Cierpi na depresję, podstawową przyczyną depresji jest powikłanie zapalenia mózgu. Istotną przyczyną depresji jest również śmierć konkubenta oraz fakt, że rodzina zmarłego konkubenta obarcza ją odpowiedzialnością za jego śmierć. Pozwana jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę z wynagrodzeniem 1800 zł brutto i nie posiada dochodów z innych źródeł. Z uwagi na niepełnosprawność, pozwana ma ograniczone możliwości zarobkowe.

(odpowied ź na pozew k. 25-27)

Pismem procesowym z 23 listopada 2018 r. powód podtrzymał żądanie pozwu oraz wskazał, że pozwana, jako osoba bliska, miała prawo korzystać z mieszkania przez 3 miesiące, a w istocie korzysta z niego do chwili obecnej. Pozwana nie odpowiedziała na wezwania powoda, w związku z tym powód nie znał stanowiska pozwanej odnośnie do zajmowanego lokalu. Powód zakwestionował obowiązywanie umowy użyczenia. Wskazał, że podstawą zamieszkania pozwanej w lokalu był związek konkubencki z A. J. (2). Intencją właściciela lokalu nie było wynajmowanie lub

użyczenie go osobie obcej. W związku z tym, że Arkady J. zmarł, przestała istnieć podstawa faktyczna zamieszkiwania pozwanej w lokalu. Powód wezwał pozwaną do wydania lokalu, wyznaczając stosowny termin, a następnie wytoczył powództwo o eksmisję.

(pismo k. 44-45)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo zmianie.

### **Sąd ustalił co następuje:**

Lokal mieszkalny numer (...) położony w W., przy ul. (...), stanowi własność A. J. (1). A. J. (1) nabył prawo do lokalu w drodze dziedziczenia po zmarłym synu A. J. (2) na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, I Wydziału Cywilnego, z dnia 9 czerwca 2015 r., w sprawie o sygn. akt I Ns 810/13. Postanowienie stało się prawomocne z dniem 16 listopada 2017 r.

(okoliczności bezsporne, wydruk księgi wieczystej k. 8-14, odpis postanowienia k. 15-15v).

Pozwana zamieszkiwała w lokalu numer (...), przy ul. (...) w W., jako osoba bliska (konkubina) zmarłego A. J. (2).

(bezsporne, a nadto zeznania świadków k. 105-113)

Pismem datowanym na 1 marca 2018 r. powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, poinformował, że w skład spadku po A. J. (1) wchodzi m.in. prawo własności mieszkania położonego przy ul. (...), które zajmuje pozwana bez tytułu prawnego. Wobec chęci przejęcia w faktyczne posiadanie odziedziczonego lokalu powód wezwał pozwaną D. T., aby w terminie 30 dni od otrzymania pisma opuściła i przekazała A. J. (1) przedmiotowy lokal.

(pismo z potwierdzeniem odbioru k. 16-17)

Pismem datowanym na 7 listopada 2018 r. A. J. (1) oświadczył, że zawarte w piśmie z dnia 1 marca 2018 r. żądanie wydania na jego rzecz lokalu nr (...), przy ul. (...) w W., dotyczy przypadku zajmowania przez pozwaną lokalu bez tytułu prawnego, jak i na podstawie rzekomej umowy użyczenia, na którą pozwana się powołuje. Ponowił żądanie zwrotu lokalu na jego rzecz.

(pismo k. 46)

D. T. jest osobą o orzeczonym umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. Jest zatrudniona na stanowisku sprzedawcy w Spółdzielni (...) w W. na podstawie umowy o pracę z dnia 1 czerwca 2015 r. i jej wynagrodzenie wynosi 2300 zł netto miesięcznie. Innych dochodów nie posiada. W jej koszty utrzymania wchodzi czynsz 430 zł i opłata za energię elektryczną w kwocie 200 zł.

(orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 31-31v, karta ambulatoryjna k. 32, karty informacyjne k. 33-40, zaświadczenie k. 93, zeznania uczestniczki k. 111-113)

D. T. nie figuruje jako świadczeniobiorca w bazie Ośrodka Pomocy (...) D. W. (...) W.. Pozwana nie pobiera zasiłku, renty i emerytury z ZUS. Nie posiada nieruchomości, zgodnie z zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 5 września 2019 r.

(pisma k. 86, 88, zeznania uczestniczki k. 111-113)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów oraz dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Sąd analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dopatrywał się okoliczności mogących skutkować powstaniem wątpliwości co do ich prawdziwości.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powoda opiera się o art. 222 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, z tym jednakże zastrzeżeniem, iż prawo takie właścicielowi nie przysługuje, jeśli osoba ta legitymuje się skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą. Tym samym koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także okoliczność, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona (por. wyrok SN z dnia 23 września 1992 r., sygn. akt II CRN 99/92, LEX nr 9086). W razie ustalenia bowiem, że powód nie byłby właścicielem nieruchomości bądź też, że pozwanej przysługiwałoby skuteczne względem powoda uprawnienie do rzeczy, żądanie powoda opuszczenia i opróżnienia lokalu przez pozwaną oraz jego wydania powodowi podlegałoby oddaleniu odpowiednio jako bezzasadne bądź przedwczesne.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy było bezsporne, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), którego dotyczy niniejsze postępowanie. Powodowi przysługuje zatem status właściciela nieruchomości objętej powództwem windykacyjnym. Bezsporne było także, że pozwana D. T. włada przedmiotowym lokalem z wyłączeniem powoda.

Sporne pozostawało, czy pozwanej przysługuje skuteczny wobec właściciela tytuł prawny do władania przedmiotowym lokalem, a w razie odpowiedzi negatywnej – także to, czy pozwana spełnia przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, zgodnie z ustawą 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, z późn. zm.), zwaną dalej: „u.o.p.l.”.

W niniejszej sprawie pozwana czerpała tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym położonym w W., przy ul. (...), od zmarłego konkubenta A. J. (2), będącego właścicielem lokalu.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie dostarczyło podstaw do uznania, że A. J. (2) i pozwaną D. T. łączył stosunek obligacyjny w postaci umowy użyczenia. Niewątpliwie, umowa użyczenia może zostać zawarta w dowolnej formie, także per facta concludentia. Rzecz jasna, same twierdzenia jednej strony o istnieniu takiej umowy, przy kwestionowaniu tego faktu przez stronę przeciwną, i bez uprawdopodobnienia faktu jej zawarcia w drodze udowodnienia innych okoliczności faktycznych lub przez jakikolwiek środek dowodowy (choćby poprzez początek dowodu na piśmie) nie może stanowić samodzielnej podstawy ustaleń faktycznych Sądu. Jednakże, w niniejszej sprawie o fakcie zawarcia umowy użyczenia per facta concludentia świadczy to, że pozwana zamieszkiwała w lokalu mieszkalnym od dłuższego czasu, jako osoba bliska – konkubina, i zarówno ona, jak i Arkady A. J. (1) chcieli zalegalizować swój związek, czego jednak finalnie nie uczynili. Niewątpliwie trwały stan zamieszkiwania pozwanej w lokalu był aprobowany przez ówczesnego właściciela A. J. (2), co stanowi zachowanie wystarczające do przyjęcia, że złożono w sposób dorozumiany oświadczenia woli składające się na umowę użyczenia.

W konsekwencji, pozwana uzyskała tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy użyczenia zawartej z A. J. (2), jednak utraciła go najpóźniej z chwilą wystąpienia przez powoda z roszczeniem windykacyjnym, które należy jednocześnie uznać za najpóźniejszy moment wypowiedzenia pozwanej umowy użyczenia. Nie ulega bowiem wątpliwości, że na mocy prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 9 czerwca 2015 r., w sprawie o sygn. akt I Ns 810/13, powód wstąpił w prawa i obowiązki spadkodawcy. Domniemanie wynikające z tego postanowienia wiąże zaś Sąd w niniejszej sprawie. Z tego względu, wobec tego, że powód wstąpił w prawa i obowiązki wynikające z umowy użyczenia zawartej z pozwaną, to mógł m. in. wypowiedzieć tę umowę. Umowa użyczenia zawarta na czas nieoznaczony stanowi bowiem zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym, które wygasa zawsze po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Wypowiedzenie takiej umowy nie jest uzależnione od zaistnienia szczególnych przyczyn. Wystarczające jest, aby oświadczenie woli użyczającego doszło do biorącego użyczenie tak aby ten zapoznał się z jego treścią (Z. Gawlik, Komentarz do Kodeksu cywilnego pod red., System Prawa Prywatnego, Tom 8, Prawo zobowiązań część szczegółowa pod red. Janiny Panowicz –Lipskiej). Rozwiązanie umowy użyczenia nie wymaga szczególnej formy i może nastąpić również przez doręczenie odpisu pozwu zawierającego żądanie eksmisji (por. uchwała SN z dnia 18 września 1989 r., III CZP 78/89). Ponadto wolę rozwiązania zawartej umowy użyczenia powód wyraził również w piśmie z dnia 1 marca 2018 r. Powyższe

okoliczności sprawiają, że łącząca powoda (jaką następcę prawnego A. J. (2)) i pozwaną umowa użyczenia została ona skutecznie rozwiązana, a co za tym idzie, pozwana nie może zasadnie powoływać się na skuteczne względem właściciela uprawnienie do zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości.

Niewątpliwie też nie każde zachowanie, na mocy którego określona osoba uzyskuje prawo do nieodpłatnego korzystania z rzeczy, jest użyczeniem. Jednym z przejawów relacji społecznych, gdzie więzy przyjacielskie, grzecznościowe są podstawą oddania rzeczy do korzystania innej osobie, jest prekarium. Władztwo prekaryjne występuje najczęściej w sytuacjach, gdy jedna osoba chce drugiej wyświadczyć przysługę, kierując się grzecznością lub względami humanitarnymi, na przykład udziela komuś gościny. Osoby te nie są związane żadnym węzłem prawnym. Osoba korzystająca z gościny nie nabywa żadnych praw, a osoba udzielająca gościny, może w każdym czasie ją odwołać. W okolicznościach niniejszej sprawy jednak, biorąc pod uwagę okoliczności zamieszkiwania pozwanej w spornym lokalu, a także nieokreślony na przyszłość czas trwania tego stanu rzeczy, pozwala to na stwierdzenie, że w rozpoznawanej sprawie nie mamy do czynienia z prekarium.

Dalej należy wskazać, że osobom określonym w art. 923 k.c. przysługuje uprawnienie do dalszego korzystania z mieszkania i urządzenia domowego w zakresie dotychczasowym w ciągu trzech miesięcy od otwarcia spadku. Uprawnienie to ma charakter prawa podmiotowego, powstaje z mocy samego prawa i nie może być ani wyłączone, ani ograniczone przeciwnym rozrządzeniem spadkodawcy. Wszelkie rozrządzenia testatora zmierzające do wyłączenia lub ograniczenia wskazanego uprawnienia są bezwzględnie nieważne (art. 923 § 1 zdanie drugie k.c.).

Uprawnienia małżonka i innych osób bliskich nie mają nic wspólnego z następstwem prawnym po osobie zmarłej. Przysługują niezależnie od tego, czy osoby te są spadkobiercami.

W konsekwencji, pozwanej D. T., jako konkubinie – osobie bliskiej, stale zamieszkującej z A. J. (2) także w chwili jego śmierci przysługiwało własne uprawnienie do dalszego zamieszkiwania i korzystania z urządzenia domowego. Uprawnienie to wygasło w ciągu trzech miesięcy od otwarcia spadku, tj. z dniem w dniu 24 czerwca 2013 r.

Podsumowując, Sąd – po przeanalizowaniu materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie – nie znalazł podstaw, które wskazywałyby na istnienie po stronie pozwanej uprawnienia do zajmowania lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powoda.

W związku z powyższym powództwo windykacyjne było usprawiedliwione i zasługiwało na uwzględnienie, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku, nakazując pozwanej opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W..

Mając na uwadze, iż pozwana spełniała przesłanki z art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. i posiadała status lokatora, Sąd był zobligowany orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia (art. 14 ust. 1 u.o.p.l.). Korzystanie z lokalu przez domowników na podstawie umowy użyczenia, nie jest bowiem ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 i ust. 3 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu podlegającego opróżnieniu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną pozwanych (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.).

Jednakże odmienne przesłanki orzekania o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego ustawodawca przewiduje w przypadku eksmisji z lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (tzw. „zasobu publicznego”), a inne w przypadku eksmisji z lokalu stanowiącego własność prywatną.

Jeżeli chodzi o eksmisję z lokalu wchodzącego **w skład publicznego zasobu mieszkaniowego**, to art. 14 ust. 4 u.o.p.l. stanowi, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego: kobiety w ciąży, małoletnich, niepełnosprawnych, osoby ubezwłasnowolnionej, osoby sprawującej opiekę nad małoletnim,

niepełnosprawnym lub ubezwłasnowolnionym i wspólnie z nim zamieszkałej, obłożnie chorych, niektórych emerytów i rencistów, osoby posiadającej status bezrobotnego i osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

W przypadku eksmisji osób objętych dyspozycją sąd ma obowiązek orzec o uprawnieniu takiej osoby do otrzymania lokalu socjalnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Jeżeli chodzi o eksmisję z lokalu stanowiącego **własność prywatną** (jak w niniejszej sprawie), to art. 14 ust. 7 u.o.p.l. stanowi, że przepisu art. 14 ust. 4 u.o.p.l. nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

Przepis ten oznacza, że nawet wówczas, gdy osoba eksmitowana należy do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., orzeczenie o uprawnieniu takiej osoby do otrzymania lokalu socjalnego nie jest obligatoryjne.

Zatem, jedynie fakultatywnie Sąd może orzec o uprawnieniu osoby wymienionej w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., eksmitowanej z lokalu stanowiącego własność prywatną, do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę wszelkie okoliczności faktyczne sprawy.

W niniejszej sprawie jest bezsporne, że lokal, z którego następuje eksmisja nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, lecz stanowi własność powoda. Zostało też wykazane, że pozwana należy do kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., albowiem została uznana orzeczeniem z dnia 19 października 2015 r. za osobę z umiarkowanym stopniem niepełnosprawności. W konsekwencji fakultatywność orzekania o przysługiwaniu pozwanej lokalu socjalnego nie budzi wątpliwości. Jednakże, Sąd stanął na stanowisku, że w świetle okoliczności faktycznych niniejszej sprawy nie zachodzą podstawy do przyznania pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego.

Pozwana pozostaje bowiem w zatrudnieniu, jako sprzedawca w sklepie, w pełnym wymiarze godzin, za co otrzymuje wynagrodzenie w kwocie około 2300 zł netto. Jej możliwości zdrowotne, pomimo orzeczonej niepełnosprawności, pozwalają zatem na osiąganie stałych dochodów. Wysokość tych dochodów zarazem pozwala ocenić, że pozwana nie znajduje się w niedostatku, albowiem próg dochodów pozwala utrzymać się i zaspokoić podstawowe potrzeby życiowe, w tym mieszkaniowe. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że pozwana około roku 2010 otrzymała z tytułu podziału majątku dorobkowego kwotę przekraczającą 100 000 zł (zeznanie k. 112). Nawet przy założeniu, że te zasoby pieniężne zostały już przez pozwaną zużyte na rozmaite cele, nie może to pozostawać bez wpływu na ocenę, czy pozwana należy do kategorii osób, którym należy się pomoc finansowa jednostek samorządu terytorialnego, zarezerwowana, zgodnie z u.o.p.l., dla osób najbiedniejszych, niemogących zaspokoić swoich podstawowych potrzeb życiowych.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt II. sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 457,00 złotych w tym kwotę 200,00 złotych z tytułu zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 240,00 złotych zgodnie z treścią § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Pozwana osiąga dochody, nie ma zatem podstaw do odstępowania od obciążania jej kosztami procesu na rzecz powoda.

## ZARZĄDZENIE

Doręczyć odpis wyroku wraz z uzasadnieniem: pełnomocnikowi pozwanej.