

**Sygn. I C 384/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2013 r.

Sąd Rejonowy w Legnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Tabor-Wytrykowska
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Jagiera

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2013 r. w Legnicy

sprawy z powództwa strony powodowej Gminy L. – Zarządu (...) w L.

przeciwko pozwanemu J. K. (K.)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu J. K. (K.), aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej Gminie L. – Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...);

II. orzeka, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. orzeka, że koszty procesu obciążają pozwanego, z tym, że szczegółowe wyliczenie pozostawia referendarzowi.

**Sygn. akt I C 384/12**

## UZASADNIENIE

W pozwie strona powodowa Gmina L. – Zarząd (...) w L. wniosła o nakazanie pozwanemu J. K., aby wraz ze wszystkimi osobami prawa jego reprezentującymi, opróżnił i wydał stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...). Ponadto domagała się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa podała, iż lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ulicy (...) zajmowany jest przez pozwanego bez tytułu prawnego. Najemcą przedmiotowego lokalu była teściowa pozwanego W. O., która zmarła w listopadzie 2006 r. Z uwagi na sytuację pozwanego, strona powodowa nie znalazła podstaw do nawiązania z pozwanym umowy najmu na to mieszkanie po śmierci głównego najemcy, pomimo tego, że pozwany złożył stosowny wniosek. Pozwany nie zastosowała się do wezwania powoda do wydania lokalu.

Pozwany J. K. wniósł o oddalenie powództwa, ponieważ w mieszkaniu zamieszkuje stale od 1976 r. Podniósł, że odmowa nawiązania z nim umowy najmu jest nieuzasadniona. Wyjaśnił, że pomimo pozostawania w związku małżeńskim, od 1992 r. z żoną ma rozdzielność majątkową oraz pozostaje w faktycznej separacji. Nie przysługuje mu też tytuł prawny do żadnego lokalu. Wskazał, że od dnia śmierci głównego najemcy ponosi wszystkie koszty

związane z utrzymaniem mieszkania, na jego nazwisko kierowane były też informacje o zmianie wysokości opłat. Według pozwanego podstawa prawna nawiązania z nim stosunku najmu tkwi w uchwale Rady Miejskiej L..

Dodatkowo, pozwany podniósł zarzut zatrzymania, w związku z nakładami na mieszkanie, jakie poniósł z tytułu remontu mieszkania, w wysokości 26 100 zł.

W odpowiedzi na odpowiedź na pozew strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko. Podniosła, że uchwała Rady Miejskiej nie stanowi samodzielnej podstawy do wstąpienia w stosunek najmu. Zakwestionowała też skuteczność zarzutu potrącenia z uwagi na to, że nie ma on zastosowania do czynów niedozwolonych, a taki, zdaniem strony powodowej, charakter ma zajmowanie lokalu przez pozwanego. Zarzuciła również, że pozwany nie wykazał swojego roszczenia ani rachunkami ani co do wysokości.

W toku sprawy obie strony podtrzymały swoje stanowiska.

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

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) jest Gmina L. – Zarząd (...) w L..

(bezsporne).

Głównym najemcą lokalu, do chwili swojej śmierci, była W. O.. Najemczyni zmarła 10 listopada 2006 r.

dowód: - akta lokalowe.

Pozwany J. K. był zięciem W. O.. Mieszka w przedmiotowym lokalu od ok. 1993 – 1994 r. Jest żonaty od 1975 r., ale z żoną od 1992 r. ma rozdzielność majątkową i pozostaje w faktycznej separacji.

Żona pozwanego A. K. jest właścicielką mieszkania przy ul. (...) w L., które nabyła na podstawie umowy z dnia 26 stycznia 2012 r. Mieszkanie to weszło do majątku wspólnego małżonków K. na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na podstawie przydziału z dnia 27 grudnia 1991 r. W dniu 21 grudnia 2011 r. małżonkowie K. dokonali podziału majątku wspólnego, w wyniku którego spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania przy ul. (...) w L. nabyła w całości A. K..

dowód: - wyrok Sądu Rejonowego w Legnicy z dnia 27 sierpnia 1992 r., sygn. akt III RC 712/92, k. 34,

- umowa przeniesienia własności lokalu z dnia 26.01.2012 r., rep. A nr 456/2012, k. 34a-36,

- zeznania pozwanego, k.130-131.

W listopadzie 2006 r. pozwany poinformował Gminę L. o śmierci W. O. oraz złożył wnioszek o nawiązanie z nim umowy najmu na sporne mieszkanie po zgonie głównego najemcy. Nie otrzymał żadnej odpowiedzi w tej sprawie, natomiast wszelka korespondencja z Gminy przychodziła nadal na nazwisko dotychczasowego najemcy. Pozwany opłacał czynsz i inne opłaty obciążające najemcę w wysokości wynikającej z przysyłanych informacji o zmianie wysokości opłat.

Ponowny wnioszek o nawiązanie umowy najmu pozwany złożył 7 lutego 2011 r. Pismem z dnia 8 marca 2011 r. poinformowano pozwanego o braku podstaw do spisania umowy najmu. Po ponownym rozpatrzeniu sprawy, pismem z dnia 6 kwietnia 2011 r., poinformowano pozwanego, że ustalono że pozwanemu przysługuje tytuł prawny do lokalu przy ul. (...) w L.. Następnie pozwanemu zaczęto naliczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz wezwano go do opuszczenia lokalu.

dowód: - pisma ZGM w L. z dnia 15.03.2012 r., k. 7, 16.12.2011 r., k. 8, 19.07.2011 r., k. 9, 06.04.2011 r., k. 10, 08.03.2011 r., k. 11,

- akta lokalu przy ul. (...) w L..

W latach 2003 – 2007 r. J. K. dokonał remontów w mieszkaniu przy ul. (...) w L. obejmujących: wymianę wszystkich okien, drzwi balkonowych, drzwi wejściowych, wyburzenie pieców i zainstalowanie ogrzewania gazowego. Wykonał też remont ścian i częściowo podłóg, obejmujący malowanie, tapetowanie, położenie płytek ceramicznych w kuchni i łazience.

Żaden z remontów nie był uzgodniony ze stroną powodową.

Wartość rynkowa nakładów z tytułu wymiany okien i drzwi oraz instalacji centralnego ogrzewania wyniosła 15 600 zł. Poprzez dokonane nakłady wartość nieruchomości wzrosła o 15 600 zł.

dowód: - opinia biegłej sądowej E. S. z dnia 07.01.2013 r., k. 87- 108,

- zeznania świadka P. T., k. 67,

- zeznania pozwanego, k. 130-131.

Pismem z dnia 24 maja 2012 r. pozwany wezwał Gminę L. – ZGM w L. do zapłaty kwoty 26 100 zł z tytułu nakładów na mieszkanie.

dowód: - pismo pozwanego z dnia 24.05.2012 r., k. 42 - 43,

- pismo strony powodowej z dnia 04.06.2012 r., k. 44.

J. K. pracuje na pół etatu na stanowisku prezesa spółki. Uzyskuje wynagrodzenie w wysokości 1600 zł brutto (netto – 1100 zł). Prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe, na jego utrzymaniu nikt nie pozostaje.

dowód: - zeznania pozwanego, k. 130-131.

### **Sąd zważył, co następuje :**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 222 §1 k.c., 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.

W sprawie bezsporne było, że Gmina L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...) w L.. Nadto, poza sporem było że pozwany zajmuje ten lokal długotrwale oraz, że nie spełnienia warunków z art. 691 k.c., które uprawniałaby go do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy z mocy prawa.

W okolicznościach faktycznych sprawy jest niewątpliwe, że J. K. zajął przedmiotowy lokal na podstawie zgody głównego najemcy W. O., która użyczyła mu mieszkania. Prawo pozwanego do zamieszkania w tym lokalu miało charakter pochodny w stosunku do prawa głównego najemcy i wygasło z momentem śmierci W. O.. Zgodnie z art. 668 § 2 k.c. stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu. Stosunek najmu lokalu mieszkalnego ma charakter osobisty, co oznacza, że nie podlega dziedziczeniu, gdyż wygasa z momentem śmierci uprawnionego. Śmierć uprawnionego powoduje więc zakończenie stosunku najmu. Szczególna sytuacja zachodzi jedynie w warunkach określonych w art. 691 k.c., co jednak nie znajduje zastosowania w przypadku pozwanego, który będąc zięciem głównej najemczyni, nie należy do kręgu osób wymienionych w tym przepisie. Nie ma więc znaczenia druga przesłanka, mianowicie wspólnego zamieszkiwania z najemcą w chwili śmierci, gdyż przesłanki z art. 691 k.c. muszą być spełnione łącznie.

Faktem jest również, że strona powodowa nie nawiązała z pozwanym stosunku najmu po zgodnie głównej najemczyni. Wniosek pozwanego w tej sprawie załatwiony został odmownie.

Na wstępie należy zauważyć, że przepisy uchwały IX/74/03 Rady Miejskiej L. z dnia 26 maja 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy L., zmienionej uchwałą XXIV/248/04 Rady Miejskiej L. z dnia 26 lipca 2004 r., jako podjęte na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), nie stanowią podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej uchwale (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 37/08). Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest, iż przywoływane przez powoda przepisy w/w uchwały, nie stanowi dla niego źródła uprawnienia, któremu odpowiadałby skonkretyzowany obowiązek gminy. Oznacza to, że gmina może lecz wcale nie musi zawrzeć umowy z osobą, która spełnia przedmiotowe kryteria. Natomiast argumenty takie jak interes społeczny, funkcja ZGM czy cel istnienia gminnego zasobu mieszkaniowego, które legły u podstaw omawianej regulacji, nie mogą prowadzić do zniweczenia zasady swobody umów, która oznacza, że nikogo nie można zmusić do oddania przedmiotu swojej własności w posiadanie zależne na podstawie stosunku obligacyjnego.

Z powyższego wynika, że nawet w sytuacji, gdy Gmina niezasadnie odmówi zawarcia umowy najmu z osobą, która faktycznie spełnia przesłanki z uchwały, w procesie o eksmisję Sąd nie może odmiennie ustalić, że osobie tej przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w efekcie oddalić powództwo o eksmisję. Natomiast okoliczności konkretnej sprawy, w tym zachowanie się stron, uprawniają Sąd do rozważenia zasadności powództwa w kontekście zasad współżycia społecznego, z tym jednakże zastrzeżeniem, że w sprawach wytaczanych przez powodów-właścicieli, gdzie w grę wchodzi ochrona bezwzględного prawa jakim jest prawo własności, w szczególności w procesach windykacyjnych, względy natury społecznej i inne należące do sfery osobistej pozwanych (tzw. zasady współżycia społecznego) nie mogą mieć decydującego znaczenia. Sąd Najwyższy jednoznacznie opowiedział się za niedopuszczalnością oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. (por. np. orzeczenie z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, nie publikowane). Natomiast w orzeczeniu z dnia 25 maja 1973 r., III CRN 97/80 (OSNCP 12/80, poz. 250) Sąd Najwyższy stwierdził, że przy żądaniu eksmisji zasady współżycia społecznego mogą jedynie powodować odroczenie eksmisji, a nie pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego w zupełności.

W ocenie Sądu, w sprawie nie ujawniono okoliczności o charakterze wyjątkowym, nadzwyczajnym, które uzasadniałyby ograniczenie prawa własności przysługującego Gminie L.. W szczególności, postępowaniu strony powodowej nie sposób przypisać znamion nadużycia prawa, wszak, argumentacja, odnośnie przyczyny odmowy nawiązania z pozwanym umowy najmu, znajduje potwierdzenie w okolicznościach niniejszej sprawy. Faktem jest, że w dacie złożenia w Gminie wniosku o najem, pozwanemu formalnie przysługiwał tytuł prawny do innego mieszkania, mianowicie spółdzielczego lokalu przy ul. (...) w L.. Podział majątku w zakresie tego składnika dokonany został przez małżonków K. dopiero w grudniu 2011 r., co zdaje się być konsekwencją decyzji Gminy o odmowie nawiązania z pozwanym umowy najmu na mieszkanie przy ul. (...).

Nie było też podstaw do przyjęcia, że między stronami doszło do nawiązania umowy najmu per facta concludentia. Brak na to dostatecznych dowodów. Milczenie Gminy w odpowiedzi na pierwszy wniosek pozwanego o zawarcie z nim umowy najmu, wskazuje niewątpliwie na bałagan panujący u strony powodowej. Świadczy o tym okoliczność, iż pomimo poinformowania Gminy przez pozwanego o zgodnie W. O., przez następne blisko 5 lat, a więc do momentu złożenia przez pozwanego ponownego wniosku, Gmina nadal na jej nazwisko wysyłała informacje o zmianie wysokości opłat. Pozwany nie wykazał, aby w tym okresie powód kierował korespondencję na jego nazwisko. Pisma złożone przez pozwanego do akt sprawy, pochodzą dopiero z lat 2011 – 2012 r., a więc z okresu po złożeniu przez pozwanego ponownego wniosku o nawiązanie z nim umowy najmu. Zdaniem Sądu, świadczy to o tym, że dopiero wówczas Gmina dostrzegła zaniechania i zaczęła pozwanemu naliczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. W ocenie Sądu brak jest dostatecznych dowodów na to, że w latach 2006 – 2011 r. Gmina traktowała pozwanego jak najemcę. To, że za korzystanie z lokalu pobierała należność w wysokości czynszu jest uzasadnione tym, że traktowała mieszkanie przy ul. (...) jakby nadal znajdowało się ono w najmie na rzecz W. O..

Mając powyższe na uwadze, wobec nie stwierdzenia, że pozwanemu przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, na podstawie art. 222 § 1 k.c., orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Nie było jednocześnie podstaw do uwzględnienia zarzutu zatrzymania.

Sąd nie podziela stanowiska strony powodowej o niedopuszczalności takiego zarzutu z uwagi na treść art. 461 § 2 k.c. W ocenie Sądu, w sprawie nie było samowolnego zajęcia lokalu przez pozwanego, co oznacza, że nie zachodzi tu opisywany przez powoda przypadek czynu niedozwolonego, wykluczającego dopuszczalność zatrzymania. Pozwany zajął przedmiotowy lokal na odstawie zgody głównego najemcy, zatem jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Natomiast to, że pozwanego nie łączyła umowa najmu lub inna uprawniająca do korzystania z lokalu bezpośrednio z właścicielem, oznacza właśnie dopuszczalność zarzutu zatrzymania z uwagi na to, że nie mamy tu do czynienia ze zwrotem rzeczy wynajętej, wdzierżawionej lub użyczonej (art. 461 § 2 k.c.).

W efekcie za dopuszczalny, co do zasady, należało uznać zarzut zgłoszony przez pozwanego na podstawie art. 461 § 1 k.c., który stanowi, że zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania).

Należy jednak mieć na uwadze, że regulacja ta nie stanowi samodzielnego źródła uprawnienia, co oznacza, że nie jest wystarczającą podstawą roszczenia o zwrot nakładów czynionych przez lokatora na mieszkanie. Źródłem takim może być wyłącznie przepis ustawy albo umowa stron, zatem konkretny przepis prawa materialnego, stanowiący o jakie roszczenia oraz z jakiego tytułu chodzi (por. wyrok SN z dnia 05.04.2007 r., II CSK 550/06, LEX nr 315533).

W sprawie bezsporne było, że pozwanego ze stroną powodową nie łączyła żadna umowa odnośnie nakładów na mieszkanie, w szczególności regulująca sposób rozliczenia pomiędzy pozwanym a gminą z tego tytułu. Do tego pozwany wszelkie remonty robił samowolnie, tj. bez uzgodnienia z właścicielem mieszkania.

W tych okolicznościach wykluczone jest, aby podstawę roszczenia pozwanego o zwrot nakładów stanowił art. 230 k.c. w związku z art. 226 k.c. Odpowiednie zastosowanie przepisu regulującego stosunki między właścicielem a posiadaczem samoistnym do sytuacji właściciela i posiadacza zależnego jest możliwe tylko jeśli pomiędzy posiadaczem zależnym a właścicielem była umowa regulująca sposób korzystania z rzeczy. Przepis art. 226 k.c. stosuje się jeśli w umowie tej nie określono postępowania stron na wypadek poczynienia nakładów, nie określono zasad ich zwrotu, itd. Jeśli natomiast żadnej umowy nie było jedynym przepisem prawa, który może wejść w rachubę przy ocenie sytuacji osoby samowolnie dokującej remontu lokalu, jest art. 405 k.c. (por. wyrok SN z dnia 07.05.2009 r., IV CSK 27/09, LEX nr 515447). Stanowi on, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

W rozpoznawanej sprawie pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, żądał zwrotu nakładów, nie zaś zwrotu korzyści uzyskanej przez powoda bezpodstawnie, natomiast to pierwsze żądanie mu nie przysługuje.

Niezależnie od powyższego, biorąc pod uwagę, że Sąd nie jest związany podstawą prawną wskazaną przez stronę, nie było też podstaw do uwzględnienia zarzutu zatrzymania w związku z art. 405 k.c., z uwagi na treść art. 411 pkt 1 k.c. Ten ostatni przepis dotyczy świadczeń nienależnych, a więc takich które m.in. spełnione zostały w sytuacji, gdy ten kto je spełnił miał pełną świadomość, że nie jest zobowiązany do świadczenia.

Według Sądu taka sytuacja zachodzi w rozpoznawanej sprawie. J. K. dokonał nakładów samowolnie. Miał pełną świadomość, że nie ma obowiązku wykonania tych nakładów oraz, że podejmuje się tego mimo, iż do mieszkania nie przysługuje mu tytuł prawny skuteczny wobec właściciela. Zatem zrobił to na własne ryzyko, a stosownie do art. 411 pkt 1 k.c. nie może obecnie domagać się od właściciela zwrotu kwot, które uiszczył z tego tytułu, gdyż wydatki te mają charakter świadczenia nienależnego (por. wyrok SN z dnia 04.02.1999 r., III CKN 131/98, wyrok SN z dnia 25.07.2000 r., II CKN 294/00, LEX nr 533859, wyrok S.A. w Poznaniu z dnia 29.09.2010 r., I ACa 686/10, LEX nr 756706).

Rozstrzygnięcie w punkcie II wyroku oparte jest na treści art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.01.71.733 ze zm.), zgodnie z którym

obowiązkiem sądu nakazującego opróżnienie lokalu jest zbadanie z urzędu czy pozwany spełnia ustawowo określone kryteria do otrzymania lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4 ustawy).

W ocenie Sądu okoliczności faktyczne ujawnione w tym postępowaniu nie dają podstaw do przyjęcia, że pozwany spełnia kryteria do otrzymania lokalu socjalnego.

W szczególności, Sąd miał na względzie, że pozwany J. K. ma stałe zatrudnienie i uzyskuje dochody w wysokości powyższej kryterium dochodowego, określonego w uchwale Rady Miasta L. z dnia 26 maja 2003 r. Wedle jej treści „oddanie w najem lokalu socjalnego może nastąpić na rzecz osób, których średni miesięczny dochód nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych obowiązującej w roku poprzedzającym złożenie wniosku” (według Komunikatu Prezesa ZUS w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent w okresie 01.03.2012-28.02.2013 najniższa emerytura wynosi 799,18 złotych).

Ponieważ dochody uzyskiwane przez pozwanego są wyższe od najniższej emerytury oraz nie zachodzi w stosunku do pozwanego żadna inna okoliczność, o której mowa w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, należało uznać, że pozwany nie spełnia przesłanek do nabycia prawa do lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach, zawarte w punkcie III wyroku, znajduje uzasadnienie w treści art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zwróci przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony.

Jednocześnie szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiono referendarzowi na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.