

Sygnatura akt VIII C 1325/15

\*\$%\$ (...)\*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2016 r.

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

Przewodniczący: SSR Anna Przytułska-Sikoń

Protokolant: Kamila Wolejszo

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gmina W.

przeciwko K. K. (1), Z. K., K. K. (2) i F. K.

o eksmisję

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

II. ustala, iż pozwanym K. K. (1), Z. K., K. K. (2) i F. K. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt VIII C 1325/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 14 lipca 2015 r. strona powodowa Gmina W. domagała się nakazania pozwanym K. K. (1), Z. K., K. K. (2) i F. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 47,87 m<sup>2</sup> oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, że najemcami lokalu położonego we W. przy ul. (...) byli Z. Z. i B. K. (1) (Z.). Wskazała, że po śmierci męża Z. Z. B. K. (1) wyprowadziła się i wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2010 r. Podała, że w mieszkaniu pozostali: wnuczka B. K. (2) K. wraz z trójką małoletnich dzieci. Strona powodowa podkreśliła, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Nadto mieszkanie w momencie wypowiedzenia umowy najmu przez B. K. (1) było zadłużone i jak wskazuje strona powodowa, to na K. K. (1), jako osobie pełnoletniej zamieszkującej wraz z najemcą, ciążyła solidarna odpowiedzialność uregulowania należności za korzystanie z lokalu. Wskazała, że K. K. (1) w celu uregulowania zaległości złożyła wniosek o umorzenie należności, na co strona powodowa wyraziła zgodę i umorzyła odsetki w kwocie 6 152,89 zł natomiast należność główną w wysokości 7 242,66 zł rozłożyła na raty. Strona powodowa i pozwana podpisały w dniu 26 kwietnia 2011 r. szczegółowe porozumienie, jednak, jak podała strona powodowa, pozwana nie wywiązała się z niego. Co więcej, pozwana nadal uchylała się od obowiązku wnoszenia jakichkolwiek opłat za lokal, co skutkowało jej wezwaniem wraz z osobami wspólnie z nią zamieszkującymi do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu, co nie nastąpiło do chwili wniesienia pozwu.

Na rozprawie w dniu 8 stycznia 2016 r. matka K. K. (1), działając jako jej pełnomocnik, oświadczyła, że nie zgadza się z żądaniem eksmisji córki i jej dzieci. Podała, że czynsz jest płacony na bieżąco, nawet z nadwyżką, przy czym

wskazała, że nie miała świadomości, że dług jest tak wysoki. Podała, że córka obecnie przebywa w Niemczech wraz z dziećmi, gdzie pracuje w systemie 4 miesięcy z miesiącem przerwy. W czasie kiedy córka ma przerwę w pracy wraca do Polski. Ponadto wskazała, że mieszkanie po dziadkach zostało wyremontowane, z uwagi na to, że córka urodziła dzieci i musiała mieć warunki do zamieszkania. Wskazała, że w lokalu pod nieobecność córki nikt nie mieszka.

Na rozprawie w dniu 8 kwietnia 2016 r. pozwana K. K. (1), działając również jako przedstawiciel ustawowy małoletnich Z. K., K. K. (2) i F. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana przyznała, że mieszkanie jest zadłużone. Jak podała starała się o to, aby strona powodowa nawiązała z nią umowę najmu lokalu, ale bezskutecznie z uwagi na to, że lokal jest zadłużony. Wskazała, że podpisała z Gminą W. porozumienie, na mocy którego umorzona została część zadłużenia stanowiąca odsetki od kwoty głównej, a sama główna kwota zadłużenia została rozłożona na raty. Niestety z uwagi na zły stan finansowy i konieczność opieki nad trójką małych dzieci nie była w stanie sprostać zobowiązaniom. Oświadczyła, że obecnie mieszka w Niemczech, tam też do szkody chodzą jej dzieci, natomiast w mieszkaniu przy ul. (...) znajdują się jej rzeczy oraz zabawki jej dzieci. Podała, że na święta i wakacje przyjeżdża z dziećmi do Polski i mieszka w spornym mieszkaniu. Wskazała, że w Niemczech posiada prawo do lokalu socjalnego, gdzie czynsz wynosi 580 €, który regulowany jest na bieżąco.

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

W dniu 21 kwietnia 1995 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z Z. Z. umowę najmu lokalu mieszkaniowego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), składającego się z pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni 47,87 m<sup>2</sup>.

Razem z najemcą w lokalu zamieszkiwali jego żona B. Z. oraz wnuczka K. K. (1).

Z uwagi na to, że w 2004 r. zmarł Z. Z., strona powodowa w dniu 31 stycznia 2005 r. podpisała aneks nr (...) do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), w którym określiła, że głównym najemcą mieszkania będzie B. Z..

W dniu 19 listopada 2010 r. B. K. (1) (dawniej Z.) wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 r.

**Dowód** : - umowa najmu lokalu z 21.04.1995 r. – k. 7-10,

- aneks nr (...) z 31.01.2005 r. – k. 11,

- wypowiedzenie umowy najmu z 19.11.2010 r. – k. 12,

- pismo strony powodowej z 11.01.2011 r. – k. 13.

Po wypowiedzeniu umowy najmu w lokalu nadal zamieszkiwali i byli zameldowani pozwani K. K. (1) wraz z trójką swoich małoletnich dzieci: Z. K., F. K. i K. K. (2). Pozwana była zameldowana w lokalu od 16 sierpnia 1995 r.

**Dowód:** - przesłuchanie K. K. (1) z 8.04.2016 r. – protokół k. 50,

- pismo strony powodowej z 25.05.2013 r. – k. 14.

Pozwana K. K. (1) wystąpiła do strony pozwanej z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu nr (...) położonego we W. przy ul. (...).

Pismem z dnia 26 kwietnia 2011 r. strona powodowa poinformowała pozwaną, że zgodnie z § 17 pkt 4 Uchwały nr XXXVII/2420/05 z 21 kwietnia 2005 r. Rady Miejskiej W. Gmina może, pod warunkiem nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu oraz brakiem zaległości w opłatach za lokal, zawierać umowę najmu z osobami bliskimi najemcy, przez których rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobą, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu, spełniającymi kryteria dochodowe, zameldowanymi i zamieszkującymi

w przedmiotowym lokalu z najemcą co najmniej 5 lat w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu, skutkującego rozwiązaniem umowy najmu. Jednocześnie wskazała, że z uwagi na to, że pozwana nie spełnia kryteriów wskazanych w uchwale, brak jest podstaw do pozytywnego rozpatrzenia jej wniosku. Nadmienając, że może ponownie złożyć wniosek o zawarcie umowy najmu po uregulowaniu zaległości w opłatach za lokal.

Strona powodowa poinformowała również pozwaną, że nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, co skutkuje obowiązkiem uiszczania co miesiąc odszkodowania, którego wysokość odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu.

**Dowód** : - przesłuchanie K. K. (1) z 8.04.2016 r. – protokół k. 50,

- pismo strony powodowej z 26.04.2011 r. – akta lokalowe.

Pozwana mając świadomość jaki jest stan zadłużenia lokalu, podjęła próby uregulowania zaległości. Wystosowała do strony powodowej pismo z prośbą o umorzenie należności i udzielenie ulgi za korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...).

Strona powodowa w oparciu o przepisy Uchwały nr XLVII/1415/10 Rady Miasta W. z dnia 18 marca 2010 r. wyraziła zgodę na udzielenie ulgi w postaci umorzenia odsetek w kwocie 6 152,89 zł oraz rozłożenie należności głównej w kwocie 7 242,66 zł na 48 rat, co skutkowało podpisaniem w dniu 26 kwietnia 2011 r. porozumienia w tej kwestii.

Z uwagi na trudną sytuację materialną pozwanych zapisy porozumienia nie zostały wykonane, a zadłużenie lokalu nie zostało uregulowane.

**Dowód**: - przesłuchanie K. K. (1) z 8.04.2016 r. – protokół k. 50,

- pismo strony powodowej z 22.03.2011 r. – k. 15,

- porozumienie Ne 78/11 z 26.04.2011 r. – k. 16-17.

Z uwagi na zajmowanie lokalu nr (...) położonego we W. przy ul. (...) bez tytułu prawnego oraz uchylaniem się od obowiązku wnoszenia należnych opłat za ten lokal, w dniu 19 marca 2013 r. strona powodowa wezwała pozwanych w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma, do opuszczenia, opróżnienia i przekazania lokalu do Zarządu Zasobu Komunalnego. Wezwanie pozostało bez odpowiedzi.

**Dowód** : - pismo strony powodowej wraz z potwierdzeniem odbioru z 19.03.2013 r. – k. 18-19.

Pozwana K. K. (1) od 2013 r. przebywa na terytorium Niemiec, gdzie pracuje jako opiekunka osób starszych. Osiąga dochód w wysokości 1 300 €. Dodatkowo otrzymuje alimenty na dzieci w wysokości 570 €. Posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, o charakterze socjalnym, za który regularnie uiszcza czynsz w wysokości 580 €. Ponadto dzieci pozwanej w Niemczech uczęszczają do szkoły. Pozwani w spornym lokalu przebywają w okresie wakacyjnym i podczas przerw świątecznych, w pozostałym okresie mieszkanie stoi puste. Znajdują się tam rzeczy pozwanych, których nie zabrali oni do Niemiec.

Pozwana K. K. (1) figuruje w bazie danych osób korzystających z pomocy finansowej oraz pomocy socjalnej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W., ale nie korzysta z jego pomocy. Nie posiada statusu osoby bezrobotnej, jak również nie pobiera zasiłków, renty czy emerytury.

**Dowód** : - przesłuchanie K. K. (1) z 8.04.2016 r. – protokół k. 50,

- pismo z MOPS z 27.11.2015 r. – k. 31-32,

- pismo z PUP z 27.11.2011 r. – k. 33-34,

- pismo z ZUS z 1.02.2016 r. – k. 47.

### **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 oraz brzmienie art. 668 § 1 k.c. który wskazuje, że najemca może rzecz najętą oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo podnajem, jeśli umowa mu tego nie zabrania, Sąd uznał, iż pozwana K. K. (1) uprawnienie do zamieszkiwania w spornym lokalu czerpała ze stosunku użyczenia łączącego ją z jej dziadkami Z. Z. i B. K. (1), będącymi najemcami lokalu. Wraz z pozwaną w lokalu zamieszkiwały jej małoletnie dzieci. 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. A zatem, z chwilą, w której umowa najmu została przez B. K. (1) wypowiedziana t. j. 31 grudnia 2010 r., umowa użyczenia wygasła. Nadto pozwana K. K. (1) nie wstąpiła w stosunek najmu po babci B. K. (1), albowiem nie wchodziła do kręgu osób, które na podstawie § 17 pkt 4 Uchwały nr XXXVII/2420/05 z 21 kwietnia 2005 r. Rady Miejskiej W. Gmina wstępują w stosunek najmu po najemcy lokalu mieszkalnego. Skoro zatem pozwanej nie przysługiwał skuteczny wobec strony powodowej tytuł prawny 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 pozwana była w lokalu zameldowana, czy też, że pozwana zamieszkiwała w nim odkąd była młodą dziewczyną. Czynność administracyjna, jaką jest zameldowanie, nie kreuje bowiem między stronami żadnego stosunku prawnego. Uwagi te należy również zastosować co do małoletnich dzieci pozwanej: Z. K., F. K. i K. K. (2).

W tym stanie rzeczy, skoro pozwana władała 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 miał obowiązek orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 14 ust. 3 wskazanej ustawy 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. Przy czym należy mieć na względzie, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m. in. wobec osoby małoletniego, niepełnosprawnego lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 pkt 2). Mając na uwadze fakt, że pozwana K. K. (1), jako osoba sprawująca opiekę nad swoimi małoletnimi dziećmi posiada prawo do lokalu mieszkalnego, o charakterze socjalnym, znajdującego się na terenie Niemiec, gdzie pracuje, Sąd ustalił, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, z uwagi na brzmienie art. 14 ust. 4 pkt 2 powołanej ustawy. Powyższe ustalenia Sąd poczynił w oparciu o dowód z przesłuchania pozwanej, która przyznała, że od kilku lat zamieszkuje w Niemczech, gdzie pracuje. W ocenie Sądu

fakt, że dzieci pozwanej chodzą do niemieckiej szkoły świadczy o tym, iż pozwana ma za granicą ustabilizowaną sytuację osobistą i zawodową. Pozwana wynajmuje także w Niemczech mieszkanie, za które regularnie opłaca czynsz, co świadczy też o jej uregulowanej sytuacji mieszkaniowej.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze okoliczności faktyczne sprawy, jak również cytowane wyżej przepisy Sąd ustalił, iż pozwanym nie przysługiwało prawo do lokalu socjalnego, czemu Sąd dał wyraz z punkcie II wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi, na jego żądanie, koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Niezbędne koszty poniesione przez stronę powodową, do celowego dochodzenia swoich praw, wyniosły 320 zł i obejmowały: kwotę 200 zł opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 120 zł wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców pryncy oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę pryncy ustanowionego z urzędu – Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w punkcie III sentencji wyroku.