

Sygn. akt I C 3050/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Żywcu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	ASR Natalia Mrożek
Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Stolarska	

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2019r. w Żywcu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w Ż.

przeciwko M. H., K. Z. i A. Z. (1)

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym M. H., K. Z. i A. Z. (1), aby opuścili i opróżnili z rzeczy oraz wydali stronie powodowej (...) Sp. z o.o. w Ż. lokal mieszkalny położony w Ż., przy ul. (...);

2. odracza wykonanie obowiązku wymienionego w punkcie 1 na okres 2 miesięcy, licząc od dnia uprawomocnienia się wyroku;

3. przyznaje ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Żywcu na rzecz radcy prawnego B. O. kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych 60/100), w tym kwotę 27,60 zł (dwadzieścia siedem złotych 60/100) tytułem podatku od towarów i usług w stawce 23%, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu M. H. przez radcę prawnego z urzędu;

4. odstępuje od obciążania pozwanych M. H., K. Z. i A. Z. (1) kosztami procesu.

ASR Natalia Mrożek

Sygn. akt I C 3050/17

Uzasadnienie wyroku z dnia 14 stycznia 2019r.

(...) Sp. z o.o. w Ż. złożyło w dniu 19.12.2017r. pozew przeciwko M. H. i D. C., w którym domagało się nakazania pozwanym, aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w Ż.. Powód żądał również zasądzenia kosztów procesu.

Roszczenie zostało oparte na twierdzeniu, że powód jest właścicielem lokalu, a A. H. był jego najemcą, który zalegał z opłatami za czynsz. Po uprzednim wezwaniu do zapłaty należności, powód wypowiedział umowę najmu pismem z dnia 17.03.2015r. A. H. zmarł w dniu 26.09.2017r., a M. H. i D. C. są jego spadkobiercami, którzy nie wydali lokalu.

Pismem z dnia 06.03.2018r. M. H. wniósł o ustanowienie pełnomocnika z urzędu (k.63). Postanowieniem z dnia 05.04.2018. Sąd Rejonowy w Żywcu uwzględnił wniosek, wyznaczając dla pozwanego radcę prawnego z urzędu (k.89).

Pismem z dnia 15.07.2018r. pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu, wniósł o oddalenie powództwa i wezwanie w trybie art. 15 ustawy o ochronie praw lokatorów K. Z. i małoletniego A. Z. (1), wskazując, że osoby te wspólnie z M. H. zajmują przedmiotowy lokal. Pozwany podniósł, że od lat 80-tych zajmuje lokal przy ul. (...) w Ż., jest zameldowany w tym lokalu. Pozwany zarzucił, że umowa najmu nie została skutecznie wypowiedziana, bowiem A. H. na bieżąco regulował czynsz i inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Podniósł, że w oświadczeniu o wypowiedzeniu nie wskazano, ile wynosił miesięczny czynsz i inne opłaty i za jakie okresy A. H. pozostawał w zwłoce z zapłatą. Z ostrożności pozwany wniósł o przyznanie mu lokalu socjalnego, wskazując, że został osadzony w zakładzie karny i utracił możliwość zarobkowania; rodzina pozwanego utrzymuje się ze świadczeń uzyskiwanych z pomocy społecznej. K. Z. musi zapewnić opiekę małoletniemu synowi A. Z. (2) i nie może podjąć zatrudnienia. Ponadto A. Z. (1) jest rehabilitowany. Pozwany wniósł o zasądzenie kosztów procesu albo przyznanie pełnomocnikowi z urzędu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, jako że koszty te nie zostały pełnomocnikowi zwrócone w jakiegokolwiek części (k. 122-127).

Sąd Rejonowy w Żywcu postanowieniem z dnia 03.08.2018r. (k. 142v) na podstawie art. 194 § 1 k.p.c. w zw. z art. 15. ust.1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych K. Z. i małoletniego A. Z. (1).

Powód wniósł o oddalenie wniosku pozwanego M. H. o przyznanie prawa do lokalu socjalnego, podnosząc, że pozwany wyprowadził się z lokalu jeszcze przed śmiercią ojca A. H. i wprowadził się do lokalu po śmierci ojca, przy czym zajęcia dokonał samowolnie. Podniósł, że nie znajduje zastosowania art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, bowiem przepis dotyczy wyłącznie osób, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, a nie osób, które zajęły lokal samowolnie (k. 160-163).

K. Z. wniosła o oddalenie powództwa lub przyznanie lokalu socjalnego.

O toczącym się postępowaniu zawiadomiono Miasto Ż., w celu umożliwienia wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (k. 41). Z uprawnienie tego jednostka samorządu terytorialnego nie skorzystała.

W dniu 03.08.2018r. przed rozpoczęciem rozprawy pełnomocnik powoda oświadczył, że cofa pozew w stosunku do D. C., z uwagi na to, że pozwana nie mieszka w lokalu przy ul. (...) w Ż. (k. 142). Postanowieniem z dnia 03.08.2018r. Sąd Rejonowy w Żywcu umorzył postępowanie w stosunku do pozwanej D. C. (k. 144).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Gmina Ż. zawarła w dniu 29.08.1980 r. z A. H. umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) w Ż..

Dowód: umowa najmu- k.4

Lokal mieszkalny znajduje się w budynku na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Właścicielem nieruchomości gruntowej jest Gmina Ż., przy czym użytkownikiem wieczystym nieruchomości w udziale (...) jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ż.. Spółka jest równocześnie właścicielem w takim samym udziale nieruchomości budynkowej.

Dowód: księga wieczysta nr (...)- k. 6-11, akt notarialny rep. A nr (...)- k. 30-41

A. H. miał zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat związanych z zajmowaniem lokalu. W dniu 29.08.2014r. zaległość wynosiła 2562,82 zł i przez okres kolejnych 7 miesięcy A. H. nie uiścił żadnej należności na poczet czynszu i innych opłat. W dniu 10.03.2014r. A. H. złożył pismem oświadczenie, że jego syn M. H. nie mieszka z nim. Przy składaniu takich oświadczeń, zawsze poucza się najemców, że należy zgłosić powrót domownika, przy czym pracownicy (...) Sp. z o.o. w Ż. nie weryfikują, czy oświadczenie jest zgodne z prawdą. W dniu 04.02.2014 r. pracownicy powoda sporządzili protokół z wizji przeprowadzonej w terenie, w którym wskazano, że A. H. został poinformowany o

zadłużeniu i oświadczył, że mieszka tylko z żoną, syn mieszka w O.. Kolejno, w dniu 31.05.2017r. A. H. złożył deklarację o wysokości dochodu, w której wskazał, że samodzielnie prowadzi gospodarstwo domowe.

Dowód: kartoteka księgowo- k. 164-166, oświadczenia- k. 167, protokół- k. 168, deklaracja- k. 169-170, zeznania świadka A. T.- k. 207

Pismem z dnia 15.12.2014r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ż. poinformowało A. H., że zalega z zapłatą czynsz i innych opłat za używanie lokalu. Należność główna wynosiła 4043,58 zł; odsteki-84 zł; koszty wezwań -6 zł. Pismo zostało osobiście odebrane przez A. H.. Identyczne pismo wysłano na nazwisko M. H., odebrał je A. H.. Następnie pismem z dnia 17.03.2015r. (...) Sp. z o.o. wypowiedziało umowę najmu lokalu przy ul. (...) w Ż. ze skutkiem na dzień 30.04.2015r. Jako przyczynę wskazano zaległość w zapłacie czynszu i innych opłat związanych z zajmowaniem lokalu przez okres 13 pełnych miesięcy, w łącznej kwocie 5303,03 zł. Wypowiedzenie odebrał osobiście A. H. w dniu 19.03.2015r. Następnie w dniu 06.10.2015r. poinformowano A. H., że zajmuje lokal bez tytułu prawnego i wezwano do zapłaty należności w łącznej kwocie 7143,44 zł. Pismem z dnia 03.10.2017r. (...) Sp. z o.o. poinformowało M. H., że nie zamieszkiwał z A. H. w chwili jego śmierci, więc nie wstąpił w stosunek najmu i ma obowiązek wydać lokal.

Dowód: pisma- k. 12,13,15,16-17, oświadczenie o wypowiedzeniu- k. 14

W dniu 18.08.2015 r. (...) Sp. z o.o. i A. H. zawarli ugodę na mocy której A. H. zobowiązał się do zapłaty należności w kwocie 6054,76 zł w miesięcznych ratach i do terminowego regulowania bieżących należności. A. H. spłacił zaległości.

Dowód: ugoda- k. 211, zeznania świadka A. T. - k. 207

A. H. zmarł w dniu 26.09.2017 r.

Okoliczność bezsporna

M. H. wiele lat temu mieszkał w lokalu przy ul. (...) w Ż., następnie mieszkał z żoną S. H. w jej mieszkaniu na os.(...) w Ż.. Później w 2015 r. rozpoczął pracę w O.. Początkowo mieszkał z partnerką S. G., później w wynajętym domu w B. . K. Z. i M. H. poznali się początkiem 2016 r., a od czerwca 2016 r. zamieszkali wspólnie w wynajmowanym domu w B.. W weekendy odwiedzali A. H. (matka pozwanego zmarła w marcu 2015 r.). W czerwcu 2017 r. urodził się ich syn A. Z. (1). Od lipca 2017r. do stycznia 2018 r. wynajmowali mieszkanie w J., następnie wprowadzili się do mieszkania przy ul. (...) w Ż..

Dowód: zeznania K. Z.- k. 208v, zeznania M. H. – k. 208, notatka służbowa- k. 171, zeznania świadka A. T.- k. 207

M. H. nie figurował w rejestrze osób bezrobotnych, nie korzystał ze wsparcia Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ż., ani ze świadczeń realizowanych przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Ż.. Nie pobierał również renty, czy emerytury w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych, jak również nie wydano w stosunku do niego orzeczenia o niepełnosprawności.

Dowód: pismo z Powiatowego Urzędu Pracy w Ż. - k. 60, pismo z Ośrodka Pomocy Społecznej- k. 58, pismo z Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Ż. – k. 65, pisma z ZUS- 86, pismo z powiatowego Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności - k. 62

K. Z. i A. Z. (1) korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ż. od 2018 r. K. Z. otrzymuje zasiłek okresowy na cele bytowe -514 zł, zasiłek celowy na opłacenie prądu – 415 zł, do maja 2018 r. otrzymywała świadczenia rodzicielskie w kwocie 1000 zł. K. Z. i A. Z. (1) nie korzystali ze wsparcia (...) Centrum Pomocy (...) w Ż., nie wydano w stosunku do nich orzeczenia o niepełnosprawności, nie pobierają renty, czy emerytury. K. Z. nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych. A. Z. (1) urodził się w dniu (...), jest w trakcie terapii w Centrum (...) w Ż., z uwagi na opóźnienie rozwoju psychomotorycznego - dziecko pomimo, że skończyło (...) nie chodzi.

Dowód: pismo z Powiatowego Urzędu Pracy w Ż. - k. 190, pismo z Ośrodka Pomocy Społecznej- k. 172, pismo z Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Ż. – k. 173, pisma z ZUS-187,193, pismo z powiatowego Zespołu ds. Orzekania o Niepełnosprawności - k. 185, odpis skrócony aktu urodzenia- k. 128, dokumentacja lekarska- k. 175-191, zeznania K. Z.- k. 208v

Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. Wcześniej K. Z. mieszkała z matką, w domu należącym do jej ciotki, jednakże warunki mieszkaniowe są tam trudne- nie ma bieżącej wody, toalety, ponadto rodzice pozwanej nadużywają alkoholu. K. Z. nie ma możliwości podjęcia pracy z uwagi na sprawowanie opieki nad (...) synem. M. H. jest technikiem-mechanikiem, pracował w branży budowlanej, zarabiał ok. 4500-5000 zł netto. Stracił pracę, gdy został osadzony w Zakładzie Karnym. Został zwolniony w dniu (...), przy czym od dnia (...) do dnia (...) odbywał karę w systemie dozoru elektronicznego. W czasie odbywania kary w tym systemie mieszkał na os. (...), u siostry, ponieważ obawiał się, że zostanie wyeksmitowany z lokalu przy ul. (...). W październiku 2018 r. podjął pracę na podstawie umowy na czas określony do stycznia 2019 r. Otrzymuje wynagrodzenie wysokości 1500 zł.

Dowód: zeznania pozwanego M. H.- k. 208, 215, zeznania K. Z.- k. 208v, świadectwo zwolnienia- k. 204, postanowienie Sądu Okręgowego w Gliwicach- k. 205,

M. H. uiścił na rzecz (...). Sp. z o.o. 500 zł w dniu 25.08.2017 r., 550 zł- 26.09.2017r., 700 zł - 30.04.2018r., 500 zł - 06.06.2018r., 700 zł - 30.04.2018r., 500 zł- 06.06.2018r.

Dowód: potwierdzenia wpłat- k. 129-137

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dowodów z dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie zostały zakwestionowane, jak również na podstawie informacji na okoliczność sytuacji rodzinnej, mieszkaniowej i socjalnej pozwanych, udzielonych przez instytucje publiczne oraz zeznań świadka A. T. i pozwanych. Sąd uznał za wiarygodne zeznania A. T., bowiem były pełne, logiczne, wewnątrznie niespreczne. Ich treść znajdowała odzwierciedlenie w dowodach z dokumentów (k. 168-171,211).

Jako wiarygodne oceniono również zeznania pozwanych - okoliczności, o których zeznawali wzajemnie potwierdzały się i uzupełniały. W jednym tylko fragmencie nie dano wiary pozwanemu M. H.- tam, gdzie twierdził, że nigdy nie wyprowadził się z lokalu przy ul. (...). Pozwany pozostawał najpierw w związku małżeńskim z S. G., która miała własne mieszkanie. Niewiarygodne jest, że po zawarciu związku małżeńskiego M. H. nie wyprowadził się z domu rodzinnego i nie zamieszkał z żoną. A. H. dwukrotnie (10.03.2014r., 31.05.2017r. – k. 167 i 168) złożył pisemne oświadczenia, że syn z nim nie mieszka. M. H. rozpoczął pracę w O. w 2015r., a początkiem 2016 r. poznał K. Z.. Pozwana stanowczo zeznała, że „odkąd zamieszkałam z M. w domu w B., to centrum życiowe M. jest ze mną”; „wspólnie z M. przyjeżdżaliśmy na weekendy do jego taty” (k.208v).

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo w stosunku do pozwanych zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że pozew został złożony przeciwko M. H. i D. C., jednak w dniu 03.08.2018r. przed rozpoczęciem rozprawy pełnomocnik powoda oświadczył, że cofa pozew w stosunku do D. C., z uwagi na to, że pozwana nie mieszka w lokalu przy ul. (...) w Ż. (k. 142). Postanowieniem z dnia 03.08.2018r. Sąd Rejonowy w Żywcu umorzył postępowanie w stosunku do pozwanej D. C. (k. 144). Wyjaśnienia wymaga, że merytoryczne rozpoznanie sprawy następuje na posiedzeniu jawnym - rozprawie, która rozpoczyna się od otwarcia posiedzenia (wywołania sprawy). Przed rozpoczęciem rozprawy przewodniczący składu sądu sprawdza obecność i umożliwia stronom zgłoszenie wniosków formalnych, które dla swojej skuteczności muszą być złożone przed rozpoczęciem rozprawy. Dopiero odebranie stanowiska od powoda i pozwanego formalnie rozpoczyna rozprawę (tak H. Pietrzykowski, *Metodyka pracy sędziego w sprawach cywilnych*, Wolters Kluwer, Warszawa 2014, s.463-464). Warto odnotować, że nie jest to jednolity pogląd, bowiem niektórzy przedstawiciele doktryny wskazują, że rozprawa rozpoczyna się z momentem wywołania spawy (tak A. Jakubecki, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 210 k.p.c., LEX/*

el. 2018). Sąd Rejonowy w Żywcu podziela pierwszy z wymienionych poglądów uznając, że cofnięcie powództwa przed odebraniem stanowisk stron następuje przed rozpoczęciem rozprawy, co oznacza, że cofnięcie nie wymaga zezwolenia pozwanego (art. 203 § 1 k.p.c.). W konsekwencji (...) zostało umorzony na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

Z pisma pozwanego z dnia 15.07.2018r (k. 122) uzyskano informację, że lokal zajmuje K. Z. i A. Z. (1). Sąd Rejonowy w Żywcu postanowieniem z dnia 03.08.2018r. (k. 142v) na podstawie art. 194 § 1 k.p.c. w zw. z art. 15. ust.1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.2018.1234 t.j.), zwanej dalej u.o.p.l., wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych K. Z. i małoletniego A. Z. (1). Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli w sprawie o opróżnienie lokalu okaże się, że w razie uwzględnienia powództwa obowiązane do opróżnienia lokalu mogą być jeszcze inne osoby, które nie występują w sprawie w charakterze pozwanych, sąd wezwie stroną powodową, aby w wyznaczonym terminie oznaczyła te osoby w taki sposób, by ich wezwanie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Sąd wezwie te osoby do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych. Powołany przepis ma zastosowanie wyłącznie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko lokatorom w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15.11.2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109), a jak poniżej zostanie wyjaśnione pozwani nie byli lokatorami w rozumieniu powołanego przepisu. Niemniej jednak ocena taka została dokonana dopiero po przeprowadzeniu postępowania dowodowego i na dzień wydania postanowienia Sąd nie miał wystarczających informacji, aby przepis nie zastosować.

Na zasadzie 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. Prawo strony powodowej do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ż. nie było kwestionowane.

Z kolei pozwani nie dysponowali tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu.

Po pierwsze wskazać należy, że umowa najmu zawarta z A. H. została skutecznie wypowiedziana.

Rozwijając powyższą tezę, powołać należy art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., zgodnie z którym podstawą wypowiedzenia umowy najmu zwłoka najemcy w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. A. H. był w zwłoce w zapłacie czynszu i innych opłat za okres siedmiu miesięcy, został o tym uprzedzony na piśmie i wyznaczono mu dodatkowy termin do zapłaty należności. Przepis nie wymaga, aby dokładnie wskazano, za jakie okresy pozostaje w zwłoce i ile wynosił czynsz najmu. Przesłanką wypowiedzenia umowy jest zaległość w zapłacie za trzy pełne okresy płatności - ta niewątpliwie wystąpiła, uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczenie dodatkowego terminu na zapłatę. Nie można formułować dodatkowych wymagań dla wynajmującego, ponad te określone w przepisie. Argumentacja pozwanego M. H. zmierzająca do zakwestionowania skuteczności wypowiedzenia umowy najmu była niezasadna.

Uznając zatem, że wypowiedzenie umowy było skuteczne, to stosunek zobowiązaniowy ustał w dniu 30.04.2015 r. A. H. zmarł w 2017 r., więc nawet przyjęcie, że nie dokonano skutecznego wypowiedzenia, nie mogłoby odnieść oczekiwanego przez M. H. skutku. W chwilę śmierci A. H. stosunek najmu ustał, a przepis art. 691 k.c. nie znajdował zastosowania w niniejszej sprawie. Zgodnie z powołaną regulacją w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, przy czym osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W postępowaniu dowodowym ustalono, że w chwili śmierci A. H. M. H. mieszkał wspólnie z K. H. w wynajmowanym mieszkaniu w J.. M. H. nie mógł zatem wstąpić w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 k.c. Fakt zameldowania pozwanego w lokalu przy ul. (...) w Ż. nie miał żadnego znaczenia dla niniejszej sprawy, bowiem meldunek jest czynności administracyjną i służy wyłącznie celom ewidencyjnym, co wynika wprost z art. 28 ust. 4 ustawy z dnia 24.09.2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U.2018.1382 t.j.). To pojęcie prawa administracyjnego jest odrębne od „zamieszkania” oznaczającego miejscowość, w której osoba

ta przebywa z zamiarem stałego pobytu (art. 25 k.c.) W judykaturze przyjmuje się, że samo zameldowanie nie dowodzi zamieszkiwania w danej miejscowości, czyli adres zameldowania nie przesądza o miejscu zamieszkania osoby fizycznej (tak np. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 05.03.2015 r., II SA/Sz 1135/14, LEX nr 1760585). O zamiarze stałego pobytu można mówić wówczas, gdy występują okoliczności pozwalające przeciętnemu obserwatorowi na wyciągnięcie wniosku, że określona miejscowość jest głównym ośrodkiem działalności dorosłej osoby fizycznej (tak Naczelny Sąd Administracyjny w postanowieniu z dnia 24.09.2014 r., sygn. akt I OW 96/14, LEX nr 2198389). Ze zgromadzonego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że w chwili śmierci A. H. miejscem zamieszkania M. H. nie był Ż. (K. Z. zeznała: „odkąd zamieszkałam z M. w domu w B., to centrum życiowe M. jest ze mną” - k. 209). Pozwani wprowadzili się do lokalu przy ul. (...) w Ż. w styczniu 2018 r.

M. H., K. Z. i A. Z. (1) nie mieli żadnego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a w konsekwencji powództwo w zakresie orzeczenia eksmisji należało uwzględnić.

Dlatego przy zastosowaniu art. 222§1 k.c. Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust.1 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. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust.3). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29.11.1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (ust. 4).

W świetle art. 14 ust. 1 u.o.p.l. obowiązkiem Sądu orzekającego eksmisję lokatora jest dokonanie oceny i wyrzeczenie w wyroku, czy eksmitowanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, czy też takowego prawa nie posiada.

W uchwale z dnia 15.11.2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109, Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przepis art. 14 u.o.p.l. ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. Powołany przepis stanowi, że lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W konsekwencji, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, Sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego. Równocześnie w orzeczeniu wskazano na przepis art. 24 u.o.p.l., zgodnie z którym, prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Sąd Najwyższy podniósł, że omawiany przepis nie jest adresowany do sądu, lecz do gminy, realizującej obowiązki wynikające z gospodarowania swym mieszkaniowym zasobem, obejmującym także lokale przeznaczane na wynajem "jako socjalne". Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego nawet z osobą, która samowolnie lokal zajmuje i wobec której orzeczono opróżnienie lokalu, jeżeli spełniona zostanie przesłanka wymieniona w tym przepisie.

Stanowisko powyższe zostało podtrzymane w uchwale Sądu Najwyższego wydanej w składzie 7 sędziów z dnia 20.05.2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006/1/1, w której stwierdzono, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego. Zaakceptowanie tego stanowiska nie prowadzi do możliwości eksmitowania "na bruk", a tym samym naruszenia, wynikającego z art. 30 Konstytucji, obowiązku poszanowania godności człowieka ciężącego na władzach publicznych. Zauważyć trzeba, że z wprowadzonych ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 172, poz. 1804) do art. 1046 k.p.c. wynika obowiązek dostarczenia eksmitowanemu dłużnikowi pomieszczenia tymczasowego. Zaakceptowanie powyższego stanowiska nie pozbawia prawa do sądu osoby

samowolnie zajmującej lokal. Może ona wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego wymienione w art. 24 u.o.p.l. W rezultacie odpada podnoszony w literaturze przedmiotu pogląd, że zawarcie w art. 24 u.o.p.l. klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego przemawia za tym, iż "przepis ten jest skierowany do sądów", gdyż to sądy są uprawnione do interpretacji tej klauzuli.

Pogląd ten został zaaprobowany w doktrynie, która przyjmuje, że art. 24 u.o.p.l. należy odczytywać w ten sposób, że gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego także z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono eksmisję, jeżeli zawarcie tej umowy byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Jakkolwiek jednak możliwość przyznania prawa do lokalu socjalnego zależy od gminy, nie pozbawia to osoby eksmitowanej prawa do sądu. Może ona wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego (art. 189 k.p.c. w zw. z art. 24 u.o.p.l.). Nie można uznać, że art. 24 stanowi samodzielną podstawę przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego i że ustalenie tych przesłanek jest możliwe w postępowaniu rozpoznawczym już w wyroku nakazującym opróżnienie tego lokalu. Powództwo o ustalenie, przewidziane w art. 189 k.p.c., może zmierzać do ustalenia jedynie, że dana osoba może się ubiegać o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego (tak R. Dzięczek, Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Komentarz do art. 24, WK 2015. LEX/ele.).

Również sądy powszechne przyjęły stanowisko przedstawione w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20.05.2005 r., III CZP 6/05 (zob. wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 10.05.2018r., IX Ca 1020/17, <https://www.saos.org.pl>, także wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 09.11.2017 r., II Ca 1581/17, <https://orzeczenia.ms.gov.pl>).

Sąd Rejonowy w Żywcu podziela i przyjmuje za własny wyżej przedstawiony pogląd, uznając, że nie było obowiązku orzekania w wyroku o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego albo o braku tego uprawnienia jako, że pozwani zajęli lokal samowolnie.

M. H., K. Z. i A. Z. (1) nigdy nie byli najemcami lokalu przy ul. (...). Należało rozważyć, czy legitymowali się innym tytułem do władania lokalem. M. H. mieszkał kiedyś z rodzicami w lokalu przy ul. (...) w Ż., wyprowadził się z lokalu wiele lat temu. Rozważenia wymaga zatem problem pochodnych tytułów prawnych.

W doktrynie wskazuje się, że definicja pojęcia "lokator" jest szeroka i obejmuje dotychczasowych lokatorów, tj. osoby, które utraciły przysługujący im tytuł do lokalu, ale także osoby, które korzystają (korzystały) z prawa do lokalu na podstawie umowy użyczenia (tak R. Dzięczek w Komentarzu do art.14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, WK, 2015, LEX/ele.). Tytuł do lokalu, inny niż prawo własności, to także taki, którego źródłem jest uprawnienie o charakterze obligacyjnym. Nie jest lokatorem osoba, która weszła w posiadanie lokalu samowolnie.

Przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (art. 710 k.c.). Umowa użyczenia lokalu nie musi zostać zawarta pomiędzy właścicielem nieruchomości i biorącym w użyczenie. To, czy użyczający jest właścicielem nieruchomości, czy nie, nie ma znaczenia dla skuteczności zawartej umowy użyczenia. Istotne jest jedynie to, żeby użyczający mógł zrealizować swoje zobowiązanie do oddania rzeczy do używania.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 08.06.1999 r., II CKN 701/98, LEX nr 523664, wypowiadając się o umowie najmu, stwierdził, że wynajmujący nie musi być właścicielem lokalu, a brak tytułu właścicielskiego po jego stronie nie ma wpływu na ważność umowy najmu. Okoliczność ta nie zalicza się do elementów treści czynności prawnej - umowy najmu. Analogiczne wnioski można wyprowadzić w przypadku umowy użyczenia. Domownika najemcy można zatem uznać za zajmującego lokal na podstawie pochodnego tytułu – użyczenia.

Z kolei w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 01.10.2002r., III CZP 60/02, OSNC 2003/9/118, stwierdzono, że pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją, jest szerokie i nawiązuje do takiego samego pojęcia użytego w art. 75 ust. 2 Konstytucji. Wykładnia tego pojęcia nie może zatem odrywać się od tak określonego celu ustawy. Nie budzi wątpliwości, zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie, że

korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim. Sąd Najwyższy stwierdził ostatecznie, że nie można uznać, iż osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, posiadały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w zw. art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l.

Należy też powołać niedawno wydaną uchwałę Sądu Najwyższego (z dnia 15.11.2018 r., III CZP 49/18, <http://www.sn.pl>), w której stwierdzono, że osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia, zawartej z najemcą lokalu bez zgody wynajmującego wymaganej w art. 688<sup>2</sup> k.c., jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. Nie zostało jeszcze udostępnione uzasadnienie uchwały, jednakże można domyślać się, uwzględniając wcześniejsze orzeczenia, że Sąd Najwyższy odwołał się do problematyki pochodnych tytułów do używania lokalu.

M. H. mieszkał kiedyś w lokalu przy ul. (...) w Ż., jednakże wiele lat temu wyprowadził się z niego. Jego pochodny tytuł do lokalu (stosunek użyczenia) ustał z momentem opuszczenia domu rodzinnego. Następnie ustał stosunek najmu łączący A. H. z powodem (jeśli nie na skutek wypowiedzenia umowy, to z całą pewnością na skutek jego śmierci). M. H. ponownie zajął lokal po śmierci ojca. Kluczowa dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie lokalu socjalnego była odpowiedź na pytanie, czy wejście w posiadanie lokalu było samowolne, czy też nie; czy M. H. należało uznać za lokatora, czy też za osobę samowolnie zajmującą lokal. W ocenie Sądu Rejonowego w Żywcu sekwencja wydarzeń (ustanie pochodnego tytułu M. H. opartego na stosunku użyczenia; następnie ustanie stosunku najmu łączącego A. H. z powodem, kolejno zajęcie lokalu przez pozwanego) nie pozwala na przyjęcie, że M. H. od stycznia 2018 r. władał lokalem na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W tym miejscu należy ponownie przypomnieć legalną definicję lokatora, przez którego rozumie się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności (art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l.). O ile dawniej M. H. jako domownik najemcy był lokatorem, o tyle zajęcie lokalu po śmierci najemcy nie może zostać ocenione inaczej jak tylko zajęcie samowolne. Z uwagi na śmierć A. H. (wrzesień 2017r.) nie mógł nawiązać się po raz kolejny pochodny tytuł uprawniający M. H. do używania lokalu od stycznia 2018 r. Wyżej wskazano stanowisko doktryny, zgodnie z którym nie jest lokatorem osoba, która weszła w posiadanie lokalu samowolnie. Od śmierci A. H. lokal był pusty, nie było w nim żadnej osoby, która wprowadziłaby pozwanego w posiadanie lokalu i z którą pozwany mógłby nawiązać jakikolwiek pochodny tytuł do używania lokalu. Innymi słowy, nie można przyjąć, że raz nawiązany stosunek użyczenia lokalu nieprzerwanie trwa pomimo, że biorący w użyczenie wyprowadza się z lokalu. W konsekwencji, zajęcie mieszkania w styczniu 2018 r. nastąpiło samowolnie, bez żadnego tytułu prawnego.

W przypadku pozwanych K. Z. i A. Z. (1) nie było żadnych wątpliwości, że nie byli lokatorami i zajęli lokal samowolnie, bowiem nigdy wcześniej w lokalu nie mieszkali.

Konsekwencją powyższych rozważań było uznanie, że nie ma obowiązku zamieszczenia w wyroku żadnego rozstrzygnięcia w przedmiocie lokalu socjalnego. Pozwani jako osoby samowolnie zajmujące lokal nie są jednak pozbawione prawa do sądu - mogą wytoczyć powództwo o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego, opierając się o regulację z art. 24 u.o.p.l. i w toku tego procesu powołać się na zasady współżycia społecznego.

W punkcie 2 wyroku Sąd odroczył wykonanie obowiązku wydania lokalu na okres 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku. Podstawę rozstrzygnięcia stanowił art. 320 k.p.c., zgodnie z którym w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Powołany przepis zaliczany jest do tzw. prawa sędziowskiego, czyli włączany do obszaru, na którym sędzia ma większą niż w innych wypadkach swobodę interpretacji oraz decyzji. Kompetencje sądu w tym zakresie powszechnie określa się mianem "moratorium sędziowskiego". Oznacza to, iż kontrola instancyjna może prowadzić do zmiany rozstrzygnięcia w tym przedmiocie jedynie wówczas, gdy stanowisko sądu pierwszej instancji jest w sposób oczywisty i rażąco wadliwe (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyrok z dnia 20.07.2018 r., V ACa 1384/17, LEX nr 2532111). Zważyć należy, że



pozwani nie wnosili o odroczenie wykonania obowiązku wydania lokalu, niemniej jednak wnioski takie mieścił się w dalej idącym żądaniu, jakim było oddalenie powództwa. Niezależnie od tego Sąd może zastosować powołany przepis z urzędu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.05.1999r., II CKN 337/98, OSNC 1999/12/214).

Sytuacja rodzinna i majątkowa pozwanych przemawiała za uznaniem, że wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek umożliwiający zastosowanie powołanego przepisu. K. Z. nie pracuje z uwagi na konieczność zapewnienia opieki nad (...) synem. M. H. niedawno zakończył odbywanie kary pozbawienia wolności i rozpoczął pracę w październiku 2018 r., a jego dochód nie przekracza minimalnego wynagrodzenia. K. Z. korzystania ze świadczeń pomocy społecznej. Równocześnie pozwani nie mają możliwości natychmiastowego przeprowadzenia się do innego mieszkania, a biorąc pod uwagę sytuację mieszkaniową w Ż. znalezienie lokalu do wynajęcia z dnia na dzień nie jest możliwe. W tej sytuacji konieczne było wyznaczenie pozwanym okresu faktycznie umożliwiającego znalezienie nowego mieszkania do wynajęcia.

Opisana sytuacja majątkowa pozwanych stała się równocześnie podstawą do zastosowania art. 102 k.p.c. przewidującego, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Stosując ten przepis, Sąd miał na uwadze dodatkowo chorobę małoletniego A. Z. (1), konieczność jego rehabilitacji, co wiąże się nie tylko wydatkami, ale sprawia również, że matka dziecka nie może podjąć zatrudnienia i poprawić sytuację finansową rodziny. Wynagrodzenie M. H. i środki uzyskiwane z pomocy społecznej są niewielkie, a w konsekwencji obciążenie pozwanych kosztami procesu byłoby niezasadne.

W orzeczeniu zamieszczono rozstrzygnięcie dotyczące wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego z urzędu. Sąd oparł się na regulacji z art. 22<sup>3</sup> ust. 1 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o radcach prawnych (Dz.U.2018.2115 t.j.), zgodnie z którą koszty pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu ponosi Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego, jeżeli przepis szczególny tak stanowi. Wysokość wynagrodzenia ustalono na podstawie § 13 pkt 1 w zw. z § 4 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03.10.2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U.2019.68 t.j.).

ASR