

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 sierpnia 2013 r. (data prezentaty biura podawczego tut. Sądu) powód Miasto S. W. Zakład (...) w D. M. m.st. W. wniósł o nakazanie pozwanemu H. K. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. i wydanie go powodowi oraz orzeczenie o braku uprawnień pozwanego do lokalu socjalnego. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, iż pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego i zajął go bezprawnie po śmierci najemcy I. K.. Powód podał, iż najemczynią przedmiotowego lokalu była babcia pozwanego, która zmarła w dniu 30 czerwca 2012 roku, a stosunek najmu przedmiotowego lokalu uległ z chwilą jej śmierci. Jednakże pozwany do chwili obecnej korzysta z lokalu powoda i mimo wezwania do jego opróżnienia, nadal w nim przebywa.

(pozew, k.1-2).

Na rozprawie w dniu 13 maja 2014 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Przyznał, iż nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W.. Nadto wyjaśnił, iż w związku z jego trudną sytuacją osobistą nie uregulował swych uprawnień do przedmiotowego lokalu. Podniósł, że obecnie mieszka w przedmiotowym lokalu wraz z kilkumiesięcznym dzieckiem.

(protokół rozprawy, 13.05.2014 r., k. 30).

Postanowieniem z dnia 13 maja 2014 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych E. McShane oraz L. K. (1).

(protokół rozprawy, 13.05.2014 r., k. 30).

Na rozprawie w dniu 5 lutego 2015 roku pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo w całości i podniósł, iż pozwana E. McShane oraz małoletni syn pozwanych L. K. (1) nie byli lokatorami przedmiotowego lokalu, wobec powyższego nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Nadto wskazał, iż pozwany H. K. również nie jest lokatorem przedmiotowego lokalu, brak jest dowodów świadczących o jego długoletnim zamieszkiwaniu w spornym lokalu.

(protokół rozprawy, 05.02.2015 r., k. 52).

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

Powód miasto stołeczne W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W..

(okoliczność bezsporna)

W dniu 8 lipca 1996 roku pomiędzy Zarządem (...) a I. K. została zawarta umowa najmu w/w lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 48,03 m<sup>2</sup> na czas nieokreślony. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc

(d: umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 3 - 4).

Przedmiotowy lokal zajmowała wyłącznie I. K., która zmarła dnia 30 czerwca 2012 roku.

(d: oświadczenia o ilości osób zamieszkujących w lokalu z dnia 20.09.2010r. k. 6 i oświadczenie z dnia 04.01.2011r. k.7, pismo k. 5, zeznania świadka I. B., k. 50 - 51, zeznania świadka E. B. k. 51 - 52 ).

Po śmierci I. K. w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W. zamieszkał jej wnuk - pozwany H. K., który wcześniej okresowo pomieszkiwał u babci.

(d: oświadczenie z dnia 09.11.2012 r. k. 8, wyjaśnienia pozwanego k. 30).

Pismem z dnia 3 stycznia 2013 roku powód wezwał H. K. do dobrowolnego opróżnienia spornego lokalu w terminie 14 dni od doręczenia wezwania.

(d: wezwanie k.11).

Pismem z dnia 18 lutego 2013 roku powód wezwał H. K. do dobrowolnego opróżnienia spornego lokalu w terminie 7 dni od doręczenia wezwania.

(d: wezwanie k.12).

Aktualnie lokalu mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. zajmują H. K., jego partnerka E. M.'shane oraz ich małoletni syn L. K. (2).

(d: wyjaśnienia pozwanej, k.42).

Pozwany H. K. prowadzi działalność gospodarczą. Osiąga miesięczne dochody w wysokości 2.000 zł miesięcznie.

(d: wyjaśnienia pozwanego k. 30)

Z relacji pozwanej E. McShane wynika, iż do przedmiotowego lokalu wprowadziła się w styczniu 2013 roku. Prowadzi własną działalność gospodarczą, lecz obecnie przebywa na zasiłku macierzyńskim.

(d: wyjaśnienia pozwanej, k.42 - 43).

Pozwani do chwili obecnej nie wydali powodowi spornego lokalu.

(bezsporne).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów i kserokopii dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, wymienionych powyżej, które Sąd w całości uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie były przez strony kwestionowane, a okazały się być dopuszczonymi jako dowody niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c.

Przy dokonywaniu ustaleń faktycznych, Sąd oparł się również na zeznaniach przesłuchanych w charakterze stron H. K. i E. McShane, w zakresie jakim dotyczą ich sytuacji rodzinnej i majątkowej.

Ponadto Sąd przyznał walor wiarygodności również zeznaniom świadków I. B. oraz E. B., których zeznania zasługują na wiarę, bowiem korespondują z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie. Nadto fakty istotne dla rozstrzygnięcia były niesporne (lub niezaprzeczone przez powoda), a zatem nie zachodzi potrzeba szczegółowej oceny powołanych wyżej dowodów.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu mając na uwadze całokształt zgromadzonego materiału powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powód wniósł o nakazanie pozwanym opróżnienia i opuszczenia lokalu, będącego jego własnością. Podstawę prawną żądania powoda stanowi art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od

osoby która faktycznie włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Przywołany powyżej przepis przyznaje właścicielowi roszczenie o „wydanie” rzeczy, adresując je do osoby, która „władza faktycznie rzeczą”. Tym samym możemy powiedzieć, że roszczenie windykacyjne jest roszczeniem nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi.

W ocenie orzekającego Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, że powód – m.st. W. – będący właścicielem lokalu znajdującego się w jego zasobach nie ma możliwości korzystania i rozporządzania lokalem nr (...) przy ul. (...) w W.. Na dzień orzekania w/w lokal nadal był we władaniu pozwanych, którzy w ocenie Sądu nie posiadali jakiegokolwiek prawa do zajmowanego go.

W niniejszej sprawie z uwagi na treść żądania oraz zgłoszone przez strony wnioski w przedmiocie ustalenia istnienia/braku uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego Sąd zobligowany był do dokonania oceny czy pozwanym przysługuje tytuł do spornego lokalu oraz czy w razie orzeczenia eksmisji zachodzi podstawa do obligatoryjnego badania przesłanek od istnienia których zostało uzależnione uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Przed przystąpieniem do powyższych rozważań należy wskazać, iż w procesie cywilnym obowiązuje zasada kontradyktoryjności co oznacza, iż główną rolę w zakresie dostarczania materiału dowodowego pozostawiono stronom. Sąd natomiast podejmuje działa z urzędu tylko wyjątkowo.

Ponadto ściśle powiązana z nią jest zasada materialna dotycząca rozkładu ciężaru dowodu określona w art. 6 k.c., w myśl której ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która wywodzi z niego skutki prawne.

Mając zatem na uwadze powyższe to na pozwanych spoczywał ciężar wykazania okoliczności tamujących, tj. np. wykazania, iż przysługuje im tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu a w przypadku jego nieposiadania faktów istotnych dla ustalenia prawa do lokalu socjalnego. Takiej inicjatywy dowodowej pozwani nie podjęli.

Wskazać należy, iż pozwany H. K. nawet nie twierdził, że posiada, czy że nabył tytuł prawny do zajmowania lokalu. Nie podnosił również aby doszło pomiędzy nim a powodem do nawiązania stosunku najmu spornego lokalu. Sam przyznał, iż najemcą lokalu była I. K. – jego babcia. Ponadto z jego wyjaśnień wynika, że nie podjął czynności mających na celu uregulowanie swojej sytuacji prawnej do spornego lokalu.

Nie ulega również wątpliwości, iż pozwany nie wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 k.c., który stanowi, iż 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. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (§ 2). W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (§ 3).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż powód H. K. jest wnukiem najemczynie, stąd nie należy do kręgu osób spokrewnionych z najemcą, a wskazanych w art. 691 § 1 k.c. Wynika to wprost z treści art. 691 § 1 k.c., który nie przewiduje, aby wszyscy zstępni mogli wstąpić w stosunek najmu, a ogranicza jedynie do dzieci zmarłego najemcy. Nadto pozwany H. K. sam wskazywał, że nie była osobą, wobec której najemczynie I. K. była obowiązana do świadczeń alimentacyjnych.

W ocenie Sądu bezsporne jest, iż pozwany H. K. nie zamieszkiwał stale z najemczynią w przedmiotowym lokalu do chwili jej śmierci. Świadczą o tym zeznania przesłuchany w sprawie świadków oraz przedstawione przez powoda oświadczenia najemczynie, co do osób zamieszkujących w lokalu. Zaś pozwana E. McShane jak sama przyznała, do przedmiotowego lokalu wprowadziła się w 2013 roku tj. po śmierci dotychczasowej najemczynie.

Wobec powyższych ustaleń należało stwierdzić, że powód m.st. W. Zakład (...) w D. M. będący właścicielem przedmiotowego lokalu znajdującego się w jego zasobach nie ma możliwości korzystania i rozporządzania nim. Gdyż

na dzień orzekania w/w lokal nadal był we władaniu pozwanych, którzy nie dysponują jakimkolwiek uprawnieniem do jego posiadania.

Powyższe zachowanie narusza prawo własności przysługujące Miastu S. W. i prowadzi do utraty przez powoda podstawowego atrybutu prawa własności jakim jest posiadanie. Mając zatem na uwadze fakt, iż w przedmiotowej sprawie spełnione zostały przesłanki art. 222 § 1 k.c., Sąd nakazał pozwany opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) powodowi z uwagi na zajęcie w/w lokalu przez pozwanych bez tytułu prawnego. Z tych względów, orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

W przypadku uwzględnienia powództwa o nakazanie opróżnienia lokalu do kompetencji Sądu należy bowiem ustalenie czy, a jeżeli tak, to w stosunku do których z pozwanych, znajduje zastosowanie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. nr 31 z 2005 roku poz. 266 z póź. zm.) precyzujący przesłanki do obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z treścią - art. 14 ust. 1 cyt. ustawy „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”. Ustęp 4 cytowanej regulacji przewiduje, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy 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”.

Natomiast to czy zachodzi konieczność zastosowania w/w przepisu zależy wyłącznie od statusu strony pozwanej. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku w sprawie III CZP 66/01 (OSNC 2002/9/109) wyraził pogląd, iż: „Przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy.” Tym samym konieczność stosowania tych zapisów zdeterminowana jest ustaleniem czy pozwanemu przysługiwał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy.

Art. 2 ust 1 pkt. 1 cytowanej ustawy stanowi, że „Ilekcroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności”. Ustawodawca zawarł więc bardzo szeroką i pojemną definicję, której doprecyzowanie pozostawił praktyce i doktrynie. Istotnym przy właściwej interpretacji tego przepisu jest zwrócenie uwagi na fakt, że zapis ustawowy dotyczy tylko i wyłącznie osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny do używania lokalu. Tym samym lokatorem jest zarówno najemca, podnajemca, jak i członek spółdzielni używający lokalu na podstawie przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba mająca służebność mieszkania, używająca lokalu mieszkalnego na podstawie użytkownika lub nieodpłatnego użyczenia itp. Lokatorem jest także osoba, której przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem (tak też M. N. w Monitorze Prawniczym 2001/19/961 Ochrona praw lokatorów”). Istotnym jest również, by lokal był użytkowany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

W ocenie Sądu bezsporne jest, iż pozwany H. K. w świetle powyższej interpretacji nie posiadał statusu lokatora. Wskazać bowiem należy, iż pozwany poza swoimi wyjaśnieniami, nie przedstawił żadnego dowodu na poparcie swoich twierdzeń, co do faktu zamieszkiwania w spornym lokalu przed śmiercią I. K.. Jak już wskazano twierdzeniom tym przeczyły przedstawione przez powoda oświadczenia najemczyni, co do osób zamieszkujących w lokalu.

Dodać również wypada, iż pomimo zakreślenia pozwanemu na rozprawie w dniu 2 października 2014 roku terminu na złożenie wniosków dowodowych, takie nie zostały zaprezentowane. Podkreślić bowiem należy, iż fakt zamieszkania, zajmowania lokalu nie ma takiego charakteru aby mógł być wykazany tylko i wyłącznie za pomocą wyjaśnień strony.

Dowodem takich okoliczności mogą być zarówno zeznania świadków jak i dokumenty w postaci np. korespondencji kierowanej do pozwanego na adres spornego lokalu.

Brak podjęcia przez pozwanego inicjatywy dowodowej celem wykazania tak istotnej okoliczności musiał skutkować uznaniem, iż pozwany nie ma statusu lokatora albowiem nigdy nie korzystał ani z własnego tytułu do zajmowania lokalu ani tytułu pochodnego np. w postaci użyczenia od osoby mającej tytuł do dysponowania lokalem.

W sytuacji ustalenia, iż pozwanemu nigdy nie przysługiwał tytuł prawny do lokalu, a tym samym, że nie był on nigdy lokatorem w rozumieniu powołanego wyżej przepisu brak jest podstaw do wydania orzeczenia w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wobec powyższego Sąd nie orzekł o prawie do lokalu socjalnego.

Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 maja 2005 roku w sprawie III CZP 6/05 (publ. OSNC z 2006r. nr 1 poz. 1), w której uznał, iż „W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego”. Powyższe stanowisko orzekający Sąd w całości podziela.

Ponadto Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powyższej uchwały wyraził pogląd, że art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 roku, nr 31, poz. 266 z późn. zm.) przez swoje umiejscowienie nie jest adresowany do sądu, lecz do gminy, realizującej obowiązki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, obejmującym także lokale przeznaczone na wynajem "jako socjalne"; wynika z niego, że gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego nawet z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono opróżnienie lokalu, jeżeli spełniona zostanie przesłanka wymieniona w tym przepisie. Wskazano także, że art. 24 u.o.p.l. należy odczytywać w powiązaniu z art. 23 ust. 2 w ten sposób, że gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego także z osobą, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której orzeczono opróżnienie lokalu, jeżeli zawarcie tej umowy byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Nieorzeczenie przez sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, co do lokalu socjalnego, 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.

W niniejszym postępowaniu niebudzącą wątpliwości sądu była okoliczność, że pozwani E. McShane oraz L. K. (1) nie dysponowali prawem do lokalu, przy czym zajęli ten lokal samowolnie po śmierci najemczyni I. K..

Mając powyższe na uwadze, Sąd ustalił, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. stanowiącym, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty należne powodowi złożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 200,00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego należne radcy prawnemu reprezentującemu powoda w kwocie 120,00 zł - ustalone na podstawie § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163 z 2002 r., poz. 1349).

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pozwanemu H. K. z pouczeniem o terminie i sposobie wniesienia środka zaskarżenia.