

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 13 listopada 2017 roku**

Pozwem z dnia 29 marca 2017 roku, rozszerzonym w dniu 25 maja 2017 roku, powód – (...) W. – wniósł o nakazanie pozwanym I. S., P. S., M. S. i S. S. (1) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w przy ul. (...) w W. - bez prawa do lokalu socjalnego - oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew k. 1-2).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powód jest właścicielem lokalu socjalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Najemcą lokalu była pozwana I. S. na podstawie umowy zawartej na czas określony do dnia 7 marca 2015 roku. Pismem z dnia 13 września 2016 roku powód wezwał ją do dobrowolnego rozliczenia się i zdania kluczy do lokalu. Do dnia wniesienia pozwu pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego (pozew k. 1-2, pismo procesowe k. 19-20).

Na rozprawie w dniu 3 sierpnia 2017 pozwana I. S. wniosła o oddalenie powództwa. Jednocześnie przyznała, że mieszka w lokalu wraz z pełnoletnimi dziećmi, P., M. i S. (protokół rozprawy k. 56-57).

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

(...) W. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) (okoliczność bezsporna). W dniu 7 marca 2014 roku (...) W. zawarło z I. S. umowę najmu w/w lokalu na czas określony do dnia 7 marca 2015 roku. Faktyczne wydanie lokalu nastąpiło w dniu 3 kwietnia 2006 roku (umowa k. 4-6).

Pismem z dnia 13 września 2016 roku wezwano I. S. do bezzwłocznego wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy (pismo k. 12).

W lokalu wraz z I. S. zamieszkują jej pełnoletnie dzieci: P. S., ur. w (...) roku, M. S., ur. w (...) roku. Drugi syn S. S. (1), ur. w (...) roku, przebywa czasowo w Wielkiej Brytanii, gdzie studiuje (oświadczenia k. 8-10, zaświadczenie k. 47, 55).

I. S. pracuje i zarabia 1.000 złotych miesięcznie, z czego 100 zł przekazuje komornikowi. Nie jest na emeryturze ani na rencie, nie ma orzeczonego stopnia niepełnosprawności. P. S. jest zatrudniona na umowę o pracę i zarabia miesięcznie brutto 3.924 złotych. Z uzyskanych środków dokonuje wszystkich opłat za w/w mieszkanie. M. S. nie uczy się, nie pracuje, a utrzymuje go jego partnerka. S. S. (1) otrzymuje stypendium, ponadto odbywa płatne praktyki (umowa k. 45-46, zaświadczenie o zatrudnieniu i zarobkach k. 48, potwierdzenia wykonania przelewów k. 50-54).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane w jego opisie dokumenty. Żadna ze stron nie kwestionowała okoliczności w nich wskazanych, a w stosunku do dokumentów złożonych w formie zwykłych kserokopii - żadna ze stron nie podważała rzetelności ich sporządzenia ani też nie żądała złożenia oryginałów (art. 129 kpc). Również i Sąd, działając w tym zakresie z urzędu, nie dopatrywał się w tych dowodach niczego, co uzasadniałoby powzięcie wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej.

Ponadto Sąd ustalił stan faktyczny w sprawie ustalił w oparciu o zgodne twierdzenia stron. Nie wymagały one dowodu, zgodnie z treścią art. 229 oraz 230 kpc. Jednocześnie Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania faktów przyznanych przez strony w toku postępowania.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Roszczenie powoda o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego opatrzonego numerem (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydanie go do rąk powoda ma charakter windykacyjny (wydobywczy) i znajduje podstawę w art. 222 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2017 roku, poz. 459 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako „kc”). Zgodnie

z jego treścią właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W treści cytowanego przepisu wskazano przesłanki, od których spełnienia ustawodawca uzależnił skuteczność roszczenia windykacyjnego. Podmiotem legitymowanym do wytoczenia przedmiotowego powództwa jest właściciel (przesłanka pierwsza), a powództwo to może być skierowane wyłącznie wobec osoby, która nie będąc właścicielem dzierży faktycznie władztwo nad rzeczą (przesłanka druga). Ponadto, posiadaczowi rzeczy nie może przysługiwać skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (przesłanka trzecia).

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego Sąd doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie wskazane przesłanki. Bezspornie lokal objęty roszczeniem pozwu stanowi własność powoda. Wątpliwości nie ulega także fakt, iż pozwani, niebędący właścicielami, wciąż znajdują się w posiadaniu lokalu mieszkalnego, którego wydania dotyczy niniejsza sprawa. Okoliczności te nie były w żaden sposób kwestionowane przez pozwanych.

W ocenie Sądu spełniony został także warunek nieprzysługiwania posiadaczom skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Umowa najmu lokalu została zawarta na czas określony, tj. do dnia 7 marca 2015 roku i w tym dniu wygasła. Tym samym, zgodnie z art. 675 § 1 kc, po zakończeniu umowy najemca powinien zwrócić wynajmującemu rzecz, czego pozwani nie uczynili mimo wygaśnięcia umowy najmu i wezwania powoda do opróżnienia lokalu.

Nadmienić należy, że wszelkie okoliczności, o których wspominała pozwana I. S., tj. konieczność zajmowania się chorą matką, brak zaległości w opłatach za lokal – nie miały wpływu na aktualną sytuację prawną pozwanych. Pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, wobec czego stronie powodowej przysługuje roszczenie o wydanie rzeczy. Niewątpliwie mieli ponad 2 lata na ewentualne ponowne uzyskanie tytułu prawnego do korzystania lokalu. Nie wykazano jednak, by podjęli w tym kierunku jakiegokolwiek skuteczne kroki.

Mając na względzie powyższe okoliczności, Sąd w **pkt I** sentencji nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie z rzeczy i osób lokalu socjalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) i wydanie go stronie powodowej.

Kontynuując rozważania w niniejszej sprawie należy wskazać, iż zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610 ze zm.), lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zajęтым w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku (sygn. akt III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109), iż art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciw osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Tym samym, krąg osób objętych ochroną przewidzianą w art. 14 i 15 cyt. ustawy został ograniczony do osób, które dysponują lub dysponowały tytułem prawnym do lokalu. W niniejszej sprawie zarówno pozwana I. S., jako była najemczyni lokalu, jak i jej dzieci, które od niej czerpią tytuł prawny do używania lokalu - są lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie zaś z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W treści art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawarty został katalog osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, tj.: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 roku, poz. 414 ze zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, 3) obłożnie chorych, 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, 5) osoby posiadającej status bezrobotnego, 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. W niniejszej sprawie nie zrealizowała się żadna z w/w przesłanek.

Zgodnie natomiast z art. 14 ust. 3 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. W przedmiotowej sprawie Sąd także nie znalazł podstaw, by z uwagi na wspomnianą powyżej przesłankę przyznać pozwanym lokal socjalny. Sytuacja materialna pozwanych jest dobra – zarówno pozwana I. S., jak i jej córka P. pracują i otrzymują wynagrodzenie. Wprawdzie M. S. nie pracuje tym niemniej nie wykazano, by posiadał status osoby bezrobotnej lub by był obłożnie chory. Tym samym na podstawie danych znajdujących się w aktach można wnioskować, iż jest to zdrowy, 26 – letni mężczyzna. Biorąc pod uwagę obecną sytuację na rynku pracy w W. można uznać, iż w sposób oczywisty nie wykorzystuje on swoich możliwości zarobkowych. Niewątpliwie taka postawa nie zasługuje na premiowanie przyznawaniem prawa do lokalu socjalnego. Poza tym nie ma nikogo na utrzymaniu lecz sam pozostaje na utrzymaniu partnerki.

Z kolei S. S. (1) obecnie studiuje w Wielkiej Brytanii i sam ponosi koszty swojego utrzymania. Opłaty za lokal były dokonywane terminowo, na koncie lokalu nie powstało zadłużenie z tytułu ich nieuiszczenia. Powyższe okoliczności stały się podstawą rozstrzygnięcia w **pkt II** sentencji.

O kosztach postępowania w **pkt III** sentencji Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Na koszty te złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 200 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 240 złotych. Zostało ono ustalone na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800).

Mając na uwadze powyższe okoliczności i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

**Zarządzenie:** (...)