

Sygnatura akt XI C 370/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 17 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Małecka

Protokolant: Karolina Suder

po rozpoznaniu w dniu 03 grudnia 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko E. J., G. J., A. J., B. J., R. G. i P. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym A. J., P. G. i R. G., aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym A. J., P. G. i R. G. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku w stosunku do pozwanych A. J., P. G. i R. G. do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z pozwanymi;

IV. umarza postępowanie co do B. J., E. J. i G. J.;

V. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania na rzecz strony powodowej.

Sygn. akt XI C 370/11

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym dnia 6 czerwca 2011 r. skierowanym przeciwko E. J., G. J. i A. J. strona powodowa Gmina W. wniosła o opróżnienie, opuszczeni i wydanie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Uzasadniając pozew strona powodowa wskazała, że najemcą mieszkania położonego we W. przy ul. (...) była Z. J. (babcia E. J., G. J. i A. J.), która wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem prawnym na dzień 287 lutego 2008 r. Z. J. zmarła w dniu 25 kwietnia 2009 r. E. J. wystąpiła w marcu 2009 r. o zawarcie umowy najmu, czego jej odmówiono z uwagi na fakt, iż nie zalicza się ona (jako wnuczka poprzedniego najemcy) do grona osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy oraz ze względu na zaległości czynszowe. Pozwane wyzwane do dobrowolnego wydania lokalu nie zastosowały się do wezwania.

Pozwana E. J. na rozprawie w dniu 29 listopada 2011 r. (k. 52) zwróciła się o umożliwienie pozostania w lokalu, ponieważ jej siostry A. J. i G. J. oraz matka B. J. nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Pozwane G. J. i A. J. w piśmie z dnia 3 lutego 2012 r. (k. 54) domagały się oddalenia powództwa przeciwko nim z uwagi na naruszenie zasad współżycia społecznego, wskazując, iż do powstania zadłużenia przyczyniła się wyłącznie G. J., którzy przywłaszczyła pieniądze wręczone jej na poczet czynszu, zaś pozwane opiekują się chorą matką, a A. J. ma małe dziecko, wymagające leczenia i rehabilitacji.

Postanowieniem z dnia 6 września 2012 r. (k. 76) sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych B. J. i R. G..

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 16 stycznia 2014 r. (k. 143) do sprawy w charakterze pozwanego został wezwany jako mieszkający we W. przy ul. (...).

Pozwany P. G. na rozprawie w dniu 20 marca 2014 r. (k. 157) wskazał, że domaga się oddalenia powództwa, wskazując, że dokonał wraz z A. J. remontu przedmiotowego lokalu oraz że został złożony wniosek o częściowe umorzenie zaległości, zaś w pozostałym zakresie pozwana E. J. zadeklarowała się, że odpracuje należności czynszowe.

Na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015 r. (k. 229) strona powodowa cofnęła pozew wobec E. J. i G. J. z uwagi na niezamieszkiwanie przez nie w przedmiotowym lokalu.

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

Z. J. była matką B. J. i babcią G. J., E. J. i A. J..

/bezsporne/

Od 1956 r. Z. J. była uprawniona do używania lokalu położonego we W. przy ul. (...), w ostatnim okresie na podstawie umowy najmu z dnia 24 kwietnia 1995 r.. Z najemczynią w 1995 r. zamieszkiwał syn K. J..

/dowód: umowa najmu – k. 8-11/

W 2009 r. Z. J. przeprowadziła się do córki D. D., gdyż z uwagi na stan zdrowia potrzebowała stałej pomocy i wsparcia.

W tym czasie w mieszkaniu położonym we W. przy ul. (...) zamieszkała córka wynajmującej B. J., która w grudniu 2008 r. przeszła poważny udar niedokrwienny, skutkujący głębokim niedowładem, afazją, ograniczeniami mowy.

Pismem złożonym w dniu 13 stycznia 2009 r. Z. J. zwróciła się o rozwiązanie umowy najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...) z uwagi na trudną sytuację zdrowotną i finansową.

Również w styczniu 2009 r. Z. J. zwróciła się do Gminy W. o umorzenie należnością z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego, wskazując w uzasadnieniu, iż zadłużenie powstało na skutek nieodpowiedzialnego zachowania wnuczki najemczynie E. J., którą przyjęła do siebie na czas nauki we W. i – jako osoba starsza i schorowane – powierzyła dokonywanie płatności czynszowych, wręczając wnuczce co miesiąc środki na ten cel, natomiast wnuczka otrzymywane pieniądze przeznaczała na własne cele doprowadzając do powstania znacznego zadłużenia.

/dowód: 1. pismo Z. J. z dnia 13.01.2009 r. – k. 12,

2. wniosek z dnia 7.01.2009 r. – k. 13-15,

3. dokumentacja leczenia B. J. – k. 49-51/

W dniu 2 lutego 2009 r. Gmina W. działając przez jednostkę budżetową Zarząd Zasobu Komunalnego wypowiedziała Z. J. umowę najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...) z powodu zwłoki z zapłatą czynszu i innych opłat przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności.

/dowód: pismo (...) z dnia 2.02.2009 r. – w latach lokalowych/

Departament Nieruchomości i Eksploatacji Urzędu Miejskiego W. w dniu 31 marca 2009 r. wystosował do Z. J. wezwanie do wydania lokalu i zameldowanie się w nowym miejscu zamieszkania.

/dowód: pismo UM W. z dnia 31.03.2009 r. – k. 17/

W dniu 13 marca 2009 r. E. J. zwróciła się do Gminy W. o zawarcie umowy najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...) z uwagi na długoletnie zamieszkiwanie w tym lokalu, brak możliwości zamieszkania w innym miejscu oraz konieczność sprawowania opieki nad chorą matką i niepełnoletnią siostrą. Jednocześnie E. J. zobowiązała się do spłaty zadłużenia do dnia 26 marca 2009 r.

Gmina W. odmówiła zawarcia z E. J. umowy najmu z uwagi na istnienie zaległości w opłatach czynszowych, wzywając jednocześnie E. J. do opuszczenia i wydania lokalu.

/dowód: 1. pismo E. J. z dnia 13.03.2009 r. – k. 19,

2. pismo UM W. z dnia 31.03.2009 r. – k. 20

Z. J. zmarła w dniu 25 kwietnia 2009 r.

/bezsporne/

A. J. ma córkę R. G., pochodzącą ze związku z P. G., urodzoną w (...) r. A. J. i P. G. zamieszkują z córką w lokalu położonym we W. przy ul. (...). A. J. uczy się w zaocznym liceum, utrzymuje się z renty rodzinnej w kwocie 880,45 zł. P. G. pracuje jako sprzedawca, uzyskując wynagrodzenie w wysokości 1.111,86 zł netto.

A. J. i P. G. przeprowadzili na swój koszt prace remontowe w zajmowanym lokalu: izolację podłóg, wymianę tynków, wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej. Dokonanie i zakres remontu nie były uzgadniane z Gminą W..

A. J., P. G. i R. G. nie przysługuje prawo do używania innego lokalu mieszkalnego.

/dowód: 1. odpis aktu urodzenia R. G. – k. 62,

2. pismo ZUS z dnia 23.12.2013 r. – k. 130,

3. pismo ZUS z dnia 13.10.2015 r. – k. 220,

4. zaświadczenie z dnia 13.10.2015 r. – k. 123

5. przesłuchanie pozwanej A. J. – protokół z rozprawy z dnia 20.03.2014 r., 00:15-00:27 – k. 1570,

6. przesłuchanie pozwanego P. G. – protokół z rozprawy z dnia 20.03.2014 r., 00:33-00:39 – k. 158./

B. J. zmarła w dniu 15 kwietnia 2013 r.

/bezsporne/

A. J. zwróciła się w dniu 28 marca 2014 r. do Gminy W. o zawarcie umowy najmu lokalu przy ul. (...) we W., wskazując na swoją trudną sytuację życiową, materialną oraz rodzinną.

/dowód: pismo A. J. z dnia 28.03.2014 r. – k. 175/

W lutym 2015 r. zadłużenie z tytułu opłat za lokal położony przy ul. (...) we W. wynosiła 21.237,02 zł; Gmina W. wezwała E. J. do uiszczenia tej kwoty.

/dowód: pismo (...) sp. z o.o. z dnia 06.02.2015 r. – k. 183/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Częściowo ograniczone (w stosunku do pozwanych G. J. i E. J., które wyprowadziły się z przedmiotowego lokalu w toku postępowania) powództwo strony powodowej Gminy W. zasługiwało na uwzględnienie w całości, przy jednoczesnym ustaleniu, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Nakazując pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie przedmiotowego lokalu przy ul. (...) we W. sąd miał na uwadze, że pozwanym nie służy tytuł prawny do zajmowanej nieruchomości, skuteczny przeciwko wynajmującemu. Prawo najmu przysługujące Z. J. wygasło wraz z upływem okresu wypowiedzenia umowy najmu, to jest z dniem 28 lutego 2009 r. Nie było również podstaw do stwierdzenia, że w trybie art. 691 k.c. doszło do wstąpienia w stosunek najmu po Z. J., gdyż w chwili jej śmierci nie była ona stroną stosunku najmu, nadto nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu. Dlatego też nawet B. J., która w chwili śmierci matki mieszkała w lokalu położonym we W. przy ul. (...) nie wstąpiła w stosunek najmu, gdyż nie istniał on w chwili śmierci Z. J.. Z tych też względów również wnuczki Z. E. J., G. J. i A. J., nawet gdyby doszło do ustalenia, że najemczyni przedmiotowego lokalu miała wobec wymienionych wnuczek obowiązek alimentacyjny – nie mogło dojść bowiem do wstąpienia w stosunek najmu, skoro zakończył się on jeszcze przed śmiercią najemczyni. Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 691 k.c., w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują wyłącznie osoby enumeratywnie wymienione w § 1 powyższego przepisu, a więc 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. Zgodnie z normą wynikającą z § 2 przepisu art. 691 k.c., osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Zamieszkujące z najemcą wnuki zmarłego najemcy nie są na podstawie przytoczonego przepisu upoważnione do wstąpienia w stosunek najmu służący zmarłemu tylko w oparciu o stosunek pokrewieństwa oraz więź uczuciową. Powyższa interpretacja przepisu art. 691 k.c. jest jednoznacznie odczytywana przez judykaturę, gdyż wskazuje się w sposób precyzyjny, iż wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. nawet także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa (vide: uchwała SN z dnia 21 maja 2002 III CZP 26/02 OSNC 2003/2/20), ponieważ użyty w przywołanym unormowaniu termin „wspólne pożycie” obejmuje istnienie łącznie więzi duchowej, gospodarczej i fizycznej, co prowadzi do konstatacji, że bez więzi fizycznej nie ma więc wspólnego pożycia, lecz zachodzą inne relacje, które charakteryzować mogą różne stosunki, w jakich pozostają osoby, także połączone więzami rodzinnymi.

W myśl art. 675 § 1 k.c. in principio po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

Natomiast art. 222 § 1 k.c., stanowi, iż 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. Gmina W., jako właściciel przedmiotowego lokalu i wynajmujący jest czynnie legitymowana do żądania jego wydania od osób władających tą nieruchomością.

Nadto nie było spornym między stronami, iż nie został nawiązany stosunek prawy, uzasadniający korzystanie przez pozwanych z przedmiotowego lokalu, w szczególności powodowa gmina nie zawarła umowy najmu z pozwanymi.

Stwierdzając, że pozwanym nie służy skuteczne wobec strony powodowej prawo do lokalu, sąd zobowiązał w punkcie I sentencji, by opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...).

Sąd jednocześnie nie znalazł podstaw, by – zgodnie z twierdzeniami pozwanej zawartymi w piśmie z dnia 3 lutego 2012 r. (k. 55) – stwierdzić, że orzeczenie obowiązku wydania stronie powodowej lokalu zajmowanego przez A. J. i jej rodzinę jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Należy mieć na uwadze, że wprawdzie A. J. nie doprowadziła do powstania zadłużenia, które powstało na skutek działań E. J., dokonującej przywłaszczenia przekazywanych jej przez rodzinę środków na opłaty związane z lokalem, lecz jednocześnie jako pełnoletnia od 2009 r.

również odpowiada solidarnie z pozostałymi korzystającymi z lokalu za okres od uzyskania pełnoletniości w oparciu o przepis art. 688<sup>1</sup> k.c. A. J. nadal się uczy w zaocznej szkole średniej, choć zgodnie z zaświadczeniem Zaocznego Liceum Uzupełniającego Cosinus z dnia 1 lutego 2012 r. (k. 65) winna zakończyć naukę w sierpniu 2013 r., nie podejmuje pracy utrzymując się z renty rodzinnej. Sąd miał na względzie, że obecnie pozwana uiszcza na bieżąco należne opłaty, lecz realizuje w ten sposób obciążający ją obowiązek, jest bowiem osobą korzystającą wraz z bliskimi z przedmiotowego lokalu, zaś wykonywanie zwykłych powszechnych obowiązków, realizowanych przez ogół wynajmujących nie może w jakiś szczególnie sposób przemawiać na korzyść pozwanej. Pozwana oraz jej partner mają stałe dochody oraz orzeczone prawo do otrzymania lokalu socjalnego – nie będą więc zmuszeni do wynajmowania mieszkania po cenach rynkowych, które mogłyby być dla ich budżetu domowego nadmiernym obciążeniem.

Wobec pozwanych E. J. i G. J. sąd umorzył postępowanie w związku z częściowym cofnięciem pozwu przez stronę powodową (wraz ze zrzeczeniem się roszczenia) w oparciu o przepis art. 203 k.p.c.

Wobec pozwanej B. J. sąd umorzył postępowanie w oparciu o przepis art. 355 § 1 k.p.c. – wobec śmierci pozwanej prowadzenie postępowania o wydanie przez nią lokalu jest zbędne.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 – dalej jako 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, a zgodnie z art. 14 ust. 3 u.o.p.l. 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.

Przepis art. 14 ust. 4 u.o.p.l. stanowi, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego (pkt 2) i osoby posiadającej status bezrobotnego (pkt 5), jak i wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (pkt 6), chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwanym nie służy prawo do używania innego lokalu. W związku z przywołanym przepisem sąd orzekł o przysługiwaniu prawa do lokalu socjalnego na rzecz małoletniej pozwanej R. G., jej matki pozwanej A. J. i P. G. z uwagi na małoletniość pozwanej R. G. oraz w związku z pozostawaniem przez pozwanych w niedostatku, który to stan został określony w będącej obowiązującym prawem miejscowym uchwale numer (...) Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W.. Uchwała ta w § 3 punkcie 6a stanowi, że pozostawaniem w niedostatku jest stan, w którym udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza: 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, lub 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych. Definicję miesięcznego dochodu wprowadza § 3 pkt 4 uchwały, wskazując, że miesięcznym dochodem są wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenia emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenia chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych.

Pozwana A. J. osiąga dochód w wysokości zł 880,45 netto miesięcznie, P. G. osiąga dochód 1.111,86 zł miesięcznie. Biorąc pod uwagę okoliczność, że gospodarstwo domowe pozwanych liczy 3 osoby, niewątpliwym jest, że suma dochodów członków gospodarstwa domowego nie przekracza 3-krotności najniższej emerytury, która wynosi 880,45 zł miesięcznie (zgodnie z komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent), to jest sumy 2.641,35 zł.

W związku z tym sąd orzekł, że wszystkim pozwanym przysługuje prawo najmu lokalu socjalnego.

Na marginesie wskazać można, że zgodnie z § 17 pkt 5 uchwały numer (...) Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r. w Gmina może, pod warunkiem nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu oraz brakiem zaległości w opłatach

za lokal, zawierać umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami bliskimi najemcy, przez które rozumie się zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu, zameldowanymi i zamieszkującymi z najemcą co najmniej 5 lat w przedmiotowym lokalu, spełniającymi kryteria dochodowe - na wniosek najemcy, legitymującego się wiekiem ponad 70 lat, w przypadku, gdy zobowiązują się do zamieszkiwania wspólnie z dotychczasowym najemcą do chwili jego śmierci. Warunkiem koniecznym do zawarcia umowy najmu jest osiągnięcie dochodów umożliwiających terminowe regulowanie opłat za użytkowanie lokalu.

Przywołany przepis prawa miejscowego nie może być podstawą uznania, że pozwanym służy prawo do zajmowanego lokalu, ponieważ przepis ten nie nakłada na Gminę obowiązku zawarcia umowy najmu, lecz wyłącznie przewiduje taką możliwość, a nadto – co było bezsporne – istnieje znaczna zaległość w opłatach z tytułu korzystania z lokalu.

W myśl art. 14 ust. 6 u.o.p.l. orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, przy czym zgodnie z art. 14 ust. 1 zd. 2 u.o.p.l. obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Dlatego też sąd wstrzymał wykonanie do czasu zaferowania pozwanym przez Gminę W. najmu lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie II oparto na przepisie art. 102 k.p.c. Na wstępie trzeba jednak zastrzec, iż przepis ten nie wymaga, żeby strona wygrywająca sprawę, na rzecz której nie został zasądzony zwrot kosztów procesu, postępowała niewłaściwie lub żeby można jej było przypisać jakąkolwiek inną postać winy (postanowienie SN z dnia 7 stycznia 1982 r., sygn. II CZ 191/81). U podstaw stosowania przepisu art. 102 k.p.c. leży wyłącznie dążenie do ulżenia stronie przegrywającej poprzez nieobciążenie jej całością albo częścią należnych od niej kosztów. Przesłanką zastosowania art. 102 k.p.c. jest stwierdzenie, iż okoliczności sprawy mają charakter szczególny i jako takie uzasadniają odstępianie od normy wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. „Zastosowanie przez sąd art. 102 k.p.c. powinno być oceniane w całokształcie okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej) strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.” (postanowienie SN z 14 stycznia 1974 r., sygn. II CZ 223/73). W niniejszej sprawie za zastosowaniem przepisu art. 102 k.p.c. przemawia przede wszystkim fakt, że pozwani osiągają niewielkie dochody (na poziomie minimum socjalnego) oraz nie posiadają wartościowego majątku, a mają na utrzymaniu dziecko.

Z tych względów sąd orzekł jak wyżej.