

Sygnatura akt I C 1039/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 17-09-2014 r.

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

Przewodniczący:SSR Aleksandra Sobieska

Protokolant:Beata Grzybowska

po rozpoznaniu w dniu 03-09-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko D. D., R. D. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym D. D.oraz R. D. (1), aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej G. W.lokal mieszkalny nr (...)położny przy ul. (...)we W.;

II. ustala, że pozwanym 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 I C 1039/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 02 sierpnia 2013r. strona powodowa G. W.wniosła o opróżnienie, opuszczenia i wydanie przez pozwanych D. D.(ad.1) oraz R. D. (1)(ad.2) lokalu nr (...)położonego przy ul. (...)oraz o zasądzenie na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...). Najemcą tego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 01 kwietnia 1995r. był K. K.. Z uwagi na to, że nie uiszczał on opłat związanych z użytkowaniem przedmiotowego lokalu, G.dokonała wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2009r. G.wskazała, że przyczyną wypowiedzenia umowy była zwłoka najemcy z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności. W dniu 18 października 2010r. K. K.zmarł. W lokalu pozostała jednak jego córka D. D., którą poinformowano, iż nie spełnia przesłanek do wstąpienia w najem po śmierci ojca na podstawie art. 691 k.c., ponieważ w chwili śmierci jej ojciec nie był już najemcą przedmiotowego lokalu. G. wskazała, nadto, że nie jest możliwe uregulowanie stanu prawnego lokalu na podstawie przepisów prawa miejscowego oraz, że zadłużenie lokalu wynosiło na dzień 10 sierpnia 2012r. ponad 61.000,00 zł. Strona powodowa wskazała, że na dzień wniesienia pozwu pozwana zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego wraz ze swoim synem R. D. (1). Pozwani wezwani do wydania lokalu w wyznaczonym terminie nie spełnili żądania.

W odpowiedzi na pozew pozwani podnieśli zarzut powagi rzeczy osądzonej i w konsekwencji wnieśli o odrzucenie pozwu. Jako roszczenie ewentualne pozwani wnieśli o oddalenie powództwa z uwagi na to, że roszczenie nie jest wymagalne. Nadto, pozwani wnieśli o zasądzenie od strony powodowej na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, iż Sąd Rejonowy dla (...)w postępowaniu prowadzonym pod sygn. akt (...)wydał orzeczenie, w którym stwierdził, że pozwana D. D.wstąpiła w stosunek najmu spornego lokalu po swoim zmarłym ojcu K. K., zaś pozwany R. D. (1)za jej zgodą wspólnie z nią w tym lokalu zamieszkuje. W ocenie pozwanych na podstawie wskazanego w orzeczeniu stwierdzenia zachodzi powaga rzeczy osądzonej, która stanowi przesłankę odrzucenia pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. Odwołując się do treści art. 366 k.p.c. pozwani wskazali, że przesłanki powagi rzeczy osądzonej zostają przez orzeczenie (...) w pełni wyczerpane. Niewątpliwie spór toczył się między tymi samymi stronami oraz niezaprzeczalnie to stosunek najmu lokalu położonego przy ul. (...)we W.stanowił w związku z podstawą sporu przedmiot rozstrzygnięcia.

Nadto, pozwani wskazali, że ewentualnie wnoszą o oddalenie powództwa, ponieważ w uzasadnieniu przytoczonego wyroku wskazano, że umowa najmu nie została skutecznie rozwiązana, co oznacza, że nadal obowiązuje.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny położony we W.przy ul. (...)znajduje się w zasobach lokali komunalnych G.W..

(okoliczność bezsporna)

W dniu 1 kwietnia 1995r. G. W.zawarła z K. K.umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...).

Wraz z najemcą zamieszkali jego córka – D. D. oraz wnuk R. D. (1).

**Dowody:** - umowa najmu z dnia 01 kwietnia 1995 r. (k. 22-23),

- akta ewidencyjne lokalu przy ul. (...).

K. K. nie uiszczał terminowo opłat za przedmiotowy lokal mieszkalny, co doprowadziło powstania zadłużenia. Pismem z dnia 01 stycznia 2009r. stronna powodowa wezwała najemcę do zapłaty zaległego czynszu w wysokości 23.798,22 zł, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie należności. Jednocześnie strona powodowa zaznaczyła, że brak zapłaty zaległych należności czynszowych spowoduje wypowiedzenie stosunku najmu przedmiotowego lokalu. Wezwanie zostało odebrane w dniu 07 stycznia 2009r.

**Dowody:** - wezwanie do zapłaty z dnia 01 stycznia 2009 r. wraz z dowodem nadania (k. 21),

- wyciąg z konta dotyczącego lokalu przy ul. (...) (k. 12-18).

Pismem z dnia 06 lipca 2009 r. G. W.wypowiedziała K. K.umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...)ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2009 r. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano zaleganie z należnościami czynszowymi za okres przekraczający trzy miesiące. Nadto najemca został wezwany do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu w terminie 7 dni od ustania stosunku najmu. Wypowiedzenie zostało odebrane przez D. D.w dniu 17 lipca 2009r.

**Dowód:** - wypowiedzenie umowy najmu lokalu z dnia 06 lipca 2009 r. wraz z dowodem nadania i odbioru (k. 20 i 20v).

K. K.nie domagał się ustalenia na drodze sądowej, że wypowiedzenie umowy najmu pozostawało bezskuteczne. Oświadczenie to nie zostało cofnięte przez G. W..

**Dowód:** - przesłuchanie pozwanej D. D. (k. 79)

K. K. zmarł w dniu 18 października 2010 r.

**Dowód:** - odpis skrócony aktu zgonu K. K. na okoliczność daty jego śmierci (k. 19)

Po śmierci K. K. w lokalu nadal zamieszkują córka K. K., D. D. oraz jej syn R. D. (1). G. W. nie zawarła z żadną z tych osób umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 05 listopada 2012 r., kierowanym do D. D. strona powodowa potwierdziła, iż stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) pomiędzy K. K. a G. W. ustał na skutek wypowiedzenia umowy. Strona powodowa wskazała, że pozwana nie posiada tytułu prawnego do lokalu, gdyż w chwili śmierci jej ojciec nie był już najemcą lokalu, a zatem nie mogła ona wstąpić w stosunek najmu. Strona powodowa wskazała, także iż nie widzi możliwości nawiązania z pozwaną stosunku najmu na podstawie aktów prawa miejscowego. W konkluzji wezwała pozwaną do dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

**Dowód:** - pismo strony powodowej z dnia 05 listopada 2012 r. z dowodem odbioru pisma (k. 11 i 11v).

W odpowiedzi na powyższe D. D. wskazała, iż sprawa uprawnienia do zajmowania lokalu przy ul. (...) była już przedmiotem postępowania prowadzonego przez Zarząd Zasobu Komunalnego w latach 2009-2010 i wykazano zostało, że wypowiedzenie umowy najmu było bezskuteczne. Pozwana wskazała ponadto, że zaległości czynszowe powstały, ponieważ K. K. chorował i koszty jego leczenia były tak wysokie, iż nie był w stanie regulować czynszu. Pozwana wskazała również, że od 2007r. czynsz jest płacony regularnie. Zarzuciła także, że dyspozycja instytucji wstąpienia w stosunek najmu nie uzależnia swojej skuteczności od zobowiązań łączących się z utrzymaniem lokalu, a zaległości w płatnościach nie tworzą konsekwencji w postaci zamknięcia możliwości skorzystania z uprawnienia przewidzianego przepisem art. 691 k.c.

Pozwana podniosła, że brak jest podstaw do podważania skuteczności wstąpienia przez nią w stosunek najmu lokalu położonego przy ul. (...) we W..

**Dowód:** - pismo pozwanej D. D. z dnia 12 grudnia 2012 r. (k. 10).

Pismem z dnia 20 lutego 2013r. strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Dodała, że podstawą do ewentualnego anulowania złożonego przez gminę oświadczenia woli w zakresie najmu jest zawsze całkowita spłata zaległych należności przed utratą tytułu prawnego. Z kartoteki finansowej wynika, że w dacie wypowiedzenia najmu konto lokalu było obciążone zadłużeniem przekraczającym kwotę 36 tys. zł. Ponadto strona powoda podała, że nie znajduje potwierdzenia fakt systematycznego dokonywania wpłat od 2007r., gdyż do września 2010r. wpłaty były dokonywane w zaniżonej wysokości, a od października 2010r. nastąpił całkowity brak opłat za zajmowanie lokalu, co spowodowało wzrost zadłużenia, które według stanu na dzień 10.01.2013r. wynosi ponad 66 tys. zł. Reasumując G. ponownie wezwała do dobrowolnego opróżnienia i wydania spornego lokalu mieszkalnego.

**Dowód:** - pismo strony powodowej z dnia 20 lutego 2013 r. (k. 9 i 9v).

Prawomocnym wyrokiem z dnia 29 października 2013r. Sąd Rejonowy dla (...) w sprawie pod sygn. akt. (...) oddalił powództwo G. W. przeciwko D. D. i R. D. (2) o zapłatę kwoty 14.568,68 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W uzasadnieniu Sąd wskazał, że w postępowaniu tym G. będąc stroną powodową nie wykazała podstawy faktycznej na której opierała swoje żądanie, tj. nie wykazała, że pozwani korzystali bezumownie z lokalu, tj. nie przedstawiła dowodów, na to że stosunek umowny wygasł przez śmiercią poprzedniego najemcy.

**Dowód:** - wyrok Sądu Rejonowego dla (...) sygn. akt (...) wraz z uzasadnieniem.

Pozwani nie są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy, jako osoby bezrobotne, nie pobierają świadczeń opieki społecznej z Miejskiego Ośrodka Pomocy społecznej, ani świadczeń z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. D. D. pracuje na umowę o pracę na czas nieokreślony, zaś R. D. (1) poszukuje pracy.

**Dowody:** - informacja z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. z dnia 05 sierpnia 2014 r. (k.71),

- informacja z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych we W. z dnia 13 sierpnia 2014 r. (k. 73),

- informacja z Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 29 lipca 2014 r. (k.69).

- przesłuchanie pozwanej na rozprawie w dniu 08 września 2014 r.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w przedmiotowej sprawie zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie strony powodowej znajdowało oparcie w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, żeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Z powołanego przepisu wynika, że powyższe roszczenie nie przysługuje właścicielowi jedynie w przypadku, w którym osobie władającej rzeczą przysługuje odpowiednie, skuteczne prawo do władania rzeczą.

Rozstrzygnięcie o żądaniu pozwu wymagało zatem ustalenia, czy pozwanym przysługuje tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W., który mogą skutecznie przeciwstawić żądaniu strony powodowej.

Pozwani bronili się w zasadzie jedynie zarzutem powagi rzeczy osądzonej twierdząc, iż o roszczeniu wywodzonym w pozwie orzekł już tutaj Sąd w sprawie pod sygn. akt (...). Tym samym pozwani wnosili o umorzenie postępowania w niniejszej sprawie z uwagi na res iudicata.

Sąd w pierwszej kolejności zobowiązany był do rozważenia, czy orzeczenie zapadłe przez tutaj Sądem w sprawie o sygn. akt (...) stanowi prejudykat dla niniejszej sprawy. Zgodzić się należy z pozwanymi, iż w przypadku orzeczeń oddalających powództwo nie sposób odnieść się do nich bez analizy ich uzasadnienia, tj. przesłanek które doprowadziły Sąd do konkretnego rozstrzygnięcia.

Sprawa, na którą powołują się pozwani została wytoczona przez G. W.o zapłatę czynszu za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu i z uwagi na art. 321 k.p.c. zakazujący wyrokowania ponad żądanie, jedynie to stanowiło przedmiot analizy sądu. W opisanym przypadku Sąd badał zatem podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia. Sąd oddalił powództwo ponieważ, w jego ocenie w powołanej sprawie strona powodowa ograniczyła się jedynie do wskazania, iż powodowie korzystają bezumownie z lokalu, zaś okoliczności tej już nie udowodniła. Podstawą zatem oddalenia powództwa było to, iż strona powodowa nie podołała obowiązkowi jaki nałożył na nią ustawodawca w kontradiktoryjnym procesie, jakim jest proces cywilny, tj. ciężarowi dowodowemu.

Powyzsza kwestia związana jest bezpośrednio z zagadnieniem prawomocności wyroków, któremu poświęcone są art. 365 k.p.c. oraz 366 k.p.c.

Zgodnie z pierwszym z wymienionych przepisów orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

„W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że moc wiążąca orzeczenia odnosi się tylko do treści jego sentencji, a nie uzasadnienia (wyrok SN z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 702/04, Lex nr 402284). Nie mają zatem mocy wiążącej ani poglądy prawne wyrażone w uzasadnieniu orzeczenia (wyrok SN z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 284/07, Lex nr 380931), ani motywy i ustalenia faktyczne zawarte w uzasadnieniu (wyrok SN z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, Lex nr 345525). W wyroku z dnia 21 czerwca 2007r., IV CSK 63/07, Lex nr 485880, Sąd Najwyższy również wskazał, że przedmiotem prawomocności materialnej jest ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły. Ponownie podkreślono, że Sąd przy wydaniu wyroku nie jest

związany zarówno ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, jak i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w niej wyroku (wyrok SN z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 63/07, Lex nr 485880). Natomiast zawarte w uzasadnieniu orzeczenia motywy rozstrzygnięcia mogą mieć znaczenie dla ustalenia zakresu mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia, czyli granic prawomocności materialnej orzeczenia w rozumieniu art. 365 § 1 (tak wyrok SN z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008, nr A, poz. 20). (Tak: A. Jakubecki, Komentarz do art. 365 Kodeksu postępowania cywilnego [w:] H. Dolecki (red.), T. Wiśniewski (red.), I. Gromska-Szuster, A. Jakubecki, J. Klimkowicz, K. Knoppek, G. Misiurek, P. Pogonowski, T. Zembrzusi, T. Żyznowski, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-366, LEX, 2013.).

W ocenie Sądu oddalenie powództwa o zapłatę nie stanowi prejudykату dla wyrokowania w niniejszej sprawie, ponieważ przedmiot tych postępowania jest inny. Sąd miał zatem nie tylko jest uprawniony ale i obowiązek do samodzielnego ustalenia stanu faktycznego sprawy oraz przeprowadzenia własnych rozważań prawnych w tym zakresie.

W wyroku z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98, Lex nr 51062, Sąd Najwyższy przyjął, że istota mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia sądu wyraża się w tym, że także inne sądy, inne organy państwowe, a w przypadkach przewidzianych w ustawie także inne osoby muszą brać pod uwagę fakt istnienia i treść prawomocnego orzeczenia sądu. Wynikający z niej stan związania ograniczony jest jednak, co do zasady, tylko do rozstrzygnięcia zawartego w sentencji orzeczenia i nie obejmuje jego motywów.

Powaga rzeczy osądzonej jest negatywnym aspektem prawomocności wyroku i polega na niedopuszczalności ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy, która została już prawomocnie osądzona (ne bis in idem).

„O tożsamości przedmiotu rozstrzygnięcia można mówić nie tylko wtedy, gdy w obu sprawach żądania były identyczne, ale także wtedy, gdy chodzi o żądania sformułowane inaczej, ale oparte na tej samej podstawie faktycznej i zmierzające do tego samego celu (zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 26 kwietnia 2006 r., III AUa 3303/04, Lex nr 217149). Wobec tego prawomocny wyrok ustalający nieistnienie stosunku prawnego ze względu na powagę rzeczy osądzonej wyklucza powództwo o ustalenie istnienia tegoż stosunku prawnego. Z tej samej przyczyny prawomocny wyrok zasądający świadczenie stwarza powagę rzeczy osądzonej, co do ustalenia istnienia stosunku prawnego lub prawa, z którego wynika zasądzone roszczenie (zob. także Z. Fenichel, Podstawa powództwa..., s. 347; odmiennie w tej kwestii P. Grzegorzcyk (w:) Kodeks postępowania cywilnego..., t. 2, red. T. Ereciński, s. 148). Uwaga ta dotyczy jednak jedynie wyroków zasądających, gdzie ustalenie powagi rzeczy osądzonej nie nasuwa znacznych wątpliwości. Inaczej przedstawia się kwestia ustalenia zakresu res iudicata w przypadku wyroków oddalających powództwo, gdzie Sąd zmuszony jest posilkować się uzasadnieniem wyroku. Nie zmienia to jednak zasady, iż dla Sądu wiążąca jest sentencja wyroku, a nie jego uzasadnienie. Sąd musi zbadać bowiem, dlaczego powództwo zostało oddalone - czym innym jest bowiem oddalenie powództwa z uwagi na to że powód roszczenia nie udowodnił, czym innym z tego względu, że pozwany udowodnił, iż roszczenie z konkretnych przyczyn nie przysługiwało powodowi.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 października 2005 r., I CK 217/05, Lex nr 186004: "Powagę rzeczy osądzonej ma tylko rozstrzygnięcie zawarte w sentencji orzeczenia. Motywy zawarte w uzasadnieniu orzeczenia (ustalenia faktyczne) nie mają powagi rzeczy osądzonej, choćby stanowiły przesłankę rozstrzygnięcia i nie wiążą sądu w rozstrzygnięciu innej sprawy. Przedmiotem rozstrzygnięcia jest tylko roszczenie w takiej postaci, w jakiej sformułowane ono zostało przez powoda w pozwie względnie w toku postępowania i tylko na nie rozciąga się powaga rzeczy osądzonej, wydanego przez sąd rozstrzygnięcia. Jeżeli treść tego rozstrzygnięcia nie wynika z samej sentencji, jak to z reguły ma miejsce przy wyrokach oddalających powództwo, to należy sięgać - celem ustalenia treści tego rozstrzygnięcia, a tym samym granic powagi rzeczy osądzonej - do uzasadnienia, a w jego braku do akt sprawy. Nie znaczy to jednak, by w ten sposób rozciągało się powagę rzeczy osądzonej na uzasadnienie wyroku, a w szczególności na ustalenia, jakie sąd poczynił w toku procesu i jakim dał wyraz w motywach orzeczenia. Ustalenia te nie mają powagi rzeczy osądzonej i mogą być przedmiotem innego rozstrzygnięcia w innym procesie. Uzasadnienie orzeczenia służy więc jedynie do wyjaśnienia granic powagi rzeczy osądzonej, gdy z braku jakichś elementów wnioskowanie z treści

samego rozstrzygnięcia jest niemożliwe". W konsekwencji Sąd nie był związany wyrokiem w sprawie (...), w zakresie w jakim życzyłyby sobie tego strona pozwana.

Przechodząc do dalszych rozważań należy stwierdzić, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazywał, iż strona powodowa skutecznie wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego K. K.. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego (dalej ustawa o ochronie praw lokatorów) jedną z ustawowych przyczyn wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego jest zwłoka lokatora z zapłatą 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. W takiej sytuacji właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek prawny uprawniający do korzystania z lokalu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. W niniejszej sprawie pozwani skupili się jedynie na wykazaniu prejudycjalności wcześniejszego orzeczenia tut. Sądu i nie kwestionowali samego wypowiedzenia umowy najmu, którego skuteczność nie budzi wątpliwości Sądu. Na skutek wypowiedzenia umowy K. K. utracił tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu, a tym samym nie było możliwe wstąpienie w stosunek najmu przez jego córkę pozwaną D. D..

Pozwana zeznała, co prawda, że Gmina cofnęła jej ojcę wypowiedzenie, ale okoliczność ta, poza głośnym twierdzeniem D. D. nie znalazła potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym. Wręcz przeciwnie treść korespondencji prowadzonej z G.W., wskazuje, że twierdzenie o bezskuteczności wypowiedzenia najmu, czy też wstąpienia w stosunek najmu przez D. D. były przez stronę powodową w sposób ciągły negowane, a pozwana wielokrotnie wzywana była do opuszczenia spornego lokalu mieszkalnego. Podkreślić należy, że w aktach lokalowych nie ma żadnej informacji o cofnięciu wypowiedzenia, dalszy tok działania G., która konsekwentnie wzywała pozwanych do opróżnienia lokalu również nie potwierdza tego stanowiska. Nie są wskazane żadne warunki domniemanego cofnięcia wypowiedzenia w szczególności, że doświadczenie życiowe wskazuje na to, że G. nie podjęłaby takiej decyzji bez ustalenia warunków spłaty zadłużenia, która jest znacząca i stanowiło wyłączną przyczynę wypowiedzenia umowy najmu. Pozwana nie określiła bliżej okoliczności w jakich miałyby dojść do takiego cofnięcia, a co za tym idzie Sąd uznał twierdzenia D. D. w tym zakresie za niewiarygodne. W pozostałym zakresie zeznania pozwanej potwierdzały jedynie okoliczności zawarte w dokumentach przedłożonych przez strony i nie było postaw do odmowy im wiarygodności. Strony również nie kwestionowały treści i formy złożonych w toku postępowania dokumentów, stąd Sąd przyjął je jako podstawę rozstrzygnięcia.

Podsumowując dotychczasowe rozważania stwierdzić należy, że wyrok tut. Sądu z dnia 29 października 2013 r., sygn. akt (...) oddalał powództwo jako nieudowodnione, a nie dlatego, że pozwani wykazali tytuł prawny do lokalu. Pozwani nie wykazali tytułu do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), ani w tym postępowaniu, ani w sprawie (...), z tą tylko różnicą, iż w niniejszej sprawie strona powodowa skutecznie wykazała, że pozwani tytułem prawnym do lokalu nie dysponują. Tym samym, powództwo oparte na art. 222 § 1 k.c. z uwagi na brak tytułu prawnego do lokalu było w pełni zasadne.

W konsekwencji, mając na uwadze wskazane okoliczności, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Zgodnie art. 14 z 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. Przepis ten obliguje Sąd do każdorazowego rozstrzygnięcia – pozytywnego lub negatywnego - o uprawnieniu osób eksmitowanych do lokalu socjalnego. Obowiązek ten nie obejmuje osób, które samowolnie zajęły lokal. Z uchwał Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2011r. III CPZ 28/01 i z dnia 27 czerwca 2011r. III CZP 35/01, oraz z dnia 21 grudnia 2010r. III CZP 109/10) wynika, że orzekanie przez sąd uprawnienia do lokalu socjalnego może dotyczyć tylko osób, które wcześniej posiadały tytuł prawny do używania lokalu i osób stałe z nimi w lokalu zamieszkałych. W orzecznictwie podkreśla się że art. 14 i 15 u.o.p.l. mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt. 1 tej ustawy, czyli najemcy lokalu lub osoby używającej go na podstawie tytułu prawnego innego niż prawo własności. Celem ustawodawcy było objęcie ochroną przewidzianą

w art. 14 większej grupy osób niż tylko byli najemcy, czy osoby mające inny, własny tytuł prawny do lokalu. Pojęcie lokatora w rozumieniu niniejszej ustawy w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją jest więc szerokie. Zatem, z ochrony przewidzianej w art. 14 u.o.p.l. nie korzystają jedynie osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które zajmowały lokal samowolnie. Wyłączenie osób, do których nie ma zastosowania art. 14 u.o.p.l. zawiera nadto wprost art. 24 tej ustawy wskazując, że lokatorem nie jest osoba, która zajęła lokal samowolnie. Pozwani muszą zostać uznani za lokatorów w rozumieniu ustawy bowiem zamieszkiwali przedmiotowy lokal z najemcą, z którym umowa została rozwiązana z uwagi na zaległości czynszowe.

Sąd badając, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu wyżej wymienionych osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W ust. 4 wskazanego przepisu stanowi się natomiast, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- kobiety w ciąży,
- małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.2))(17) 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.

W świetle powyższego, nie było w ocenie Sądu podstaw do uznania, że po stronie pozwanych zachodzi trudna sytuacja materialna wskazująca, na obowiązek orzeczenia takiego lokalu. Pozwani nie spełniają wyżej wskazanych przesłanek obligujących do orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego. Pozwani nie korzystają z pomocy społecznej dla osób najuboższych, ani nie otrzymują świadczeń z ubezpieczeń społecznych. Nie zachodzą, ani przesłanki obligatoryjne orzeczenia takiego lokalu, ani też nie ma szczególnych względów, które przemawiałyby za takim rozstrzygnięciem.

Podstawę orzeczenia o kosztach stanowiły uregulowania art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym pozwani, jako przegrywający spór obowiązani są do zwrotu na rzecz strony powodowej poniesionych przez nią kosztów, które obejmowały kwotę 200 zł opłaty od pozwu oraz kwotę 120 zł kosztów zastępstwa procesowego (zgodnie z § rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu). Z uwagi na powyższe orzeczono jak w pkt III wyroku.