

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący : SSR Anna Martyniec**

**Protokolant: Małgorzata Pluskota**

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **K. K. i R. K.**

### **o eksmisję**

- I. nakazuje pozwanym K. K. i R. K. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy pl. (...);
- II. ustala, iż pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
- III. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 12 listopada 2012 r. strona powodowa Gmina W. domagała się nakazania pozwanym R. K. i K. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy pl. (...) oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że najemcą przedmiotowego lokalu była J. J. (1), babka pozwanego R. K. i teściowa pozwanego K. K., która zmarła 16 września 2005 r. W lokalu pozostali pozwani. Wobec odmowy zawarcia umowy najmu spornego lokalu przez stronę powodową, pozwany R. K. wytoczył powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, które prawomocnie zostało oddalone, wobec braku uprawnień po stronie pozwanego. W tej sytuacji powództwo stało się konieczne.

W odpowiedziach na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa, a na wypadek jego uwzględnienia – o orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania mieszkania socjalnego. Wskazali, iż w przedmiotowym lokalu zamieszkują od 2000 r. i od tego czasu są w nim zameldowani, tu też znajdowało się ich centrum życiowe. Po śmierci J. J. (1) nadal w nim mieszkali, a pozwany K. K. na bieżąco regulował czynsz, bowiem R. K. nadal kontynuował naukę. Przyznali, że strona powodowa odmówiła zawarcia umowy najmu, a powództwo R. K. o wstąpienie w stosunek najmu zostało prawomocnie oddalone. Podnieśli, że żądanie od nich opróżnienia, opuszczenia i wydania mieszkania, w którym od 2000 r. znajduje się ich centrum życiowe, jest niehumanitarne. R. K. wskazał, że nie posiada stałej pracy o charakterze zarobkowym, niedawno ukończył naukę, pracuje jedynie na umowy zlecenia. Jego dochody nie wystarczają na wynajęcie lokalu z czynszem wolnym, a nie posiada rodziny, z którą mógłby zamieszkać. Podał, że jest człowiekiem młodym, chciałby założyć rodzinę i rozpocząć ustabilizowane życie rodzinne, co w obecnej sytuacji mieszkaniowej jest niemożliwe. Również pozwany K. K. wskazał, że jego dochody nie wystarczają na wynajęcie lokalu z czynszem wolnym, a nie

posiada rodziny, z którą mógłby zamieszkać. Pozwani zarzucili, że żądanie powódki w tych okolicznościach jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 1 kwietnia 1995 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z J. J. (1) – babką pozwanego R. K. i teściową pozwanego K. K., umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy pl. (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i WC o łącznej powierzchni użytkowej 65,14 m<sup>2</sup>.

W lokalu zamieszkiwał ponadto J. J. (2), syn najemczyni.

**Dowód:** - umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1.04.1995 r. w aktach lokalowych, w załączeniu.

W dniu 16 września 2005 r. J. J. (1) zmarła. Przed śmiercią mieszkała sama.

**Dowód:** - odpis skrócony aktu zgonu., k. 8;

- przesłuchanie pozwanego R. K., protokół elektroniczny z 10.06.2013.

Po śmierci J. J. (1) do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy pl. (...) wprowadzili się: K. K. – zięć J. J. (1) i R. K. – jego syn. Od tego czasu mieszkają tam nieprzerwanie.

**Dowód:** - przesłuchanie pozwanego R. K., protokół elektroniczny z 10.06.2013;

- przesłuchanie pozwanego K. K., protokół elektroniczny z 10.06.2013.

.

Pozwem z dnia 27 października 2008 r. R. K. domagał się ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu położonego we W. przy pl. (...). Powództwo to wyrokiem z dnia 19 stycznia 2009 r. zostało oddalone, a Sąd Okręgowy we Wrocławiu po rozpoznaniu apelacji powoda wyrokiem z dnia 13 stycznia 2010 r. oddalił apelację.

**Dowód:** - odpis wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z 19.01.2009 r. wraz z uzasadnieniem, k. 9-13;

- odpis wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 13/01.2010 r., k. 14.

Pismami z dnia 26 lipca 2010 r. i 20 lipca 2010 r. strona powodowa wezwała pozwanego R. K. do dobrowolnego wydania jej lokalu.

**Dowód:** - pisma z dnia 26.07.2010 r., 20.07.2010 r., k. 15-16.

Pozwani R. K. i K. K. nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne, nie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej, nie pobierają świadczeń emerytalno-rentowych. Są na stałe zameldowani w lokalu przy pl. (...) we W., nie posiadają meldunku pod innym adresem. Pozwany K. K. zatrudniony jest na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony w (...) S.A. w Zakładach (...) we W. i jego wynagrodzenie z tego tytułu wyniosło łącznie za trzy miesiące (luty – kwiecień 2013 r.) 6.375,60 zł brutto. Pozwany R. K. również pracuje w tym samym zakładzie pracy, w oparciu o umowę zlecenia i jego wynagrodzenie z tego tytułu wynosi średnio 1.200 zł brutto.

Pozwany K. K. pozostaje w związku małżeńskim z żoną, która zamieszkuje wraz z drugim synem i synową we W. przy ul. (...). Nie pozostają w separacji, ani prawnej, ani faktycznej. Mają rozdzielność majątkową ustanowioną umownie.

**Dowód:** - pismo z PUP z 19.03.2013 r., k. 56;

- pismo z MOPS z 18.03.2013 r., k. 54;

- pismo z ZUS z 25.03.2013 r., k. 58;
- pismo z UM W., k. 29, 31;
- zaświadczenia o zatrudnieniu i wysokości zarobków, k. 65, 66;
- przesłuchanie pozwanego R. K., protokół elektroniczny z 10.06.2013;
- przesłuchanie pozwanego K. K., protokół elektroniczny z 10.06.2013.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, iż podmiot który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego, co w przedmiotowej sprawie sprowadzało się do oceny, czy pozwanym przysługiwał tytuł prawny do zajmowanego lokalu stanowiącego własność strony powodowej, a nadto, czy władali on faktycznie sporną rzeczą.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, stwierdzić należało, iż poprzez zgon najemczynie J. J. (1) prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy pl. (...) wygasło. Pozwani nie wstąpili w stosunek najmu tego lokalu, co w odniesieniu do pozwanego R. K. zostało potwierdzone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia w sprawie o sygn. I C 657/08. Okoliczności te nie były kwestionowane przez pozwanych. Fakt, iż pozwani faktycznie rzeczą władali, nie był w sprawie sporny.

Pozwani zarzucili, że żądanie strony powodowej o nakazanie ich eksmisji stoi w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, gdyż ich dochody nie pozwalają na wynajęcie lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. Mając na uwadze całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz ustalone na jego podstawie okoliczności faktyczne, Sąd doszedł jednak do przekonania, iż brak było podstaw do zastosowania normy art. 5 k.c., co z kolei miałyby skutkować nieudzieleniem ochrony żądaniu, z którym w sprawie wystąpiła strona powodowa. Norma ta ma bowiem charakter wyjątkowy i można ją zastosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby. Istotą zaś prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych - w tym przypadku prawa własności, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku, tj. wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. Jak z kolei podkreśla się w judykaturze klauzule społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współzycia społecznego ujęte w art. 5 k.c. należy traktować jako normy społeczne ogólne odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony.

W ocenie Sądu sytuacja taka nie miała miejsca w sprawie stanowiącej przedmiot rozpoznania, bowiem strona powodowa nie podjęła działań w sposób, który wskazywałby na naruszanie czy nadużywanie praw, które przysługują jej jako właścicielowi, a które wprost wynikają z przepisów prawa (art. 222 k.c.). Sam fakt żądania eksmisji osób, których dochody – według ich twierdzeń, nie pozwalają na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku, nie przesądza o sprzeczności takiego działania z zasadami współzycia społecznego. Pozwani nie znajdują się w żadnej szczególnej sytuacji, która uzasadniałaby ich wzmożoną ochronę. Obaj są zdolni do pracy i pozostają w stałym zatrudnieniu (w tym pozwany R. K. – w oparciu o umowę zlecenia), nie mają też nikogo na utrzymaniu. Ponadto, co wymaga szczególnego

podkreślenia, zasady współżycia, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego lokal właściciela, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia go uprawnienia do wyłącznego korzystania z lokalu (orz. SN z 27.05.1999 r., II CKN 337/98, OSNC 12/99, poz. 214). Równałoby się to wieloletniemu pozbawieniu strony powodowej jej prawa podmiotowego i bezpodstawnego pozbawienia jej atrybutu właściciela (orz. SN z 21.01.2000 r., II CKN 689/98, OSNC 7-8/2000, poz. 141).

Nie bez wpływu na powyższą ocenę pozostawała okoliczność, że pozwani wprowadzili się do przedmiotowego lokalu już po śmierci najemczyni J. J. (1). Przyznał tę okoliczność pozwany R. K. w toku przesłuchania na rozprawie w dniu 10 czerwca 2013 r., wynikała ona również z przesłuchania pozwanego K. K., który zeznał, że wprowadził się do tego lokalu (...) lat temu. Oznacza to, że pozwani zajęli lokal bez tytułu prawnego, co należy ocenić jako sprzeczne z zasadą uczciwości. Sąd podziela przy tym stanowisko wielokrotnie wyrażane przez Sąd Najwyższy, że nie może skorzystać z ochrony, jaką daje przepis art. 5 k.c., osoba, która sama narusza zasady współżycia społecznego (por. wyrok SN z dnia 9.03.1972 r., III CRN 566/71, wyrok SN z dnia 4.10.1979 r., III CRN 273/78).

Mając na uwadze ten fakt, a mianowicie, że pozwani wprowadzili się do spornego lokalu już po śmierci J. J. (1), stwierdzić należy, iż nie podlegają oni przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.), gdyż nie posiadają statusu lokatora w jej rozumieniu. Zgodnie z art. 1 powołanej ustawy, reguluje ona zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Stosownie zaś do art. 2 ust. 1 pkt 1 ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Skoro zatem pozwani wprowadzili się do przedmiotowego lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego, w szczególności nie korzystając z prawa użyczenia udzielonego im przez J. J. (1), tym samym nie miał zastosowania do pozwanych przepis art. 14 tej ustawy, przewidujący przesłanki do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Pozwani zresztą nie mieszczą się w żadnej z kategorii osób, co do których Sąd zgodnie z art. 14 ust. 4 powołanej ustawy (gdyby byli lokatorami w rozumieniu ustawy) nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Nie spełniają również przesłanek określonych przez Radę Miejską W. w drodze uchwały z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W.. Zgodnie z § 8 ust. 1 wskazanej uchwały Rady Miejskiej W. najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W., nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu a znalazły się w niedostatku lub nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego z zastrzeżeniem, iż o kolejności realizacji decyduje data złożenia wniosku. Z kolei ilekroć w uchwale jest mowa o kryteriach dochodowych – należy przez to rozumieć: pozostawanie w niedostatku – to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej, o przyznanie lokalu socjalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający:

- 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
- 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych (§ 3 pkt 6a).

Pozwani przekraczają te kryteria dochodowe.

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że pozwanym prawo do lokalu socjalnego nie przysługiwało.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł, jak w punktach I-II sentencji.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwani przegrali proces w całości, a zatem Sąd zasądził od nich na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 120 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania należało orzec, jak w punkcie III wyroku.