

*Sygn. akt VIII C 6/16*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 października 2016

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu w VIII. Wydziale Cywilnym

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agata Cieśla

Protokolant Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu na rozprawie 28 października 2016 we W.

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko B. K., D. R. (1), D. R. (2), D. S. i T. K.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym B. K., D. R. (1), D. S. i T. K., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej G. W. lokal mieszkalny numer (...) położony we W. przy placu (...) II. numer 7A;

II. oddała powództwo co do pozwanego D. R. (2);

III. orzeka o uprawnieniu pozwanych B. K., D. R. (1), D. S. i T. K. do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu przez pozwanych B. K., D. R. (1), D. S. i T. K. do czasu złożenia im przez G. (...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. nie obciąża pozwanych B. K., D. R. (1), D. S. i T. K. obowiązkiem zwrotu stronie powodowej kosztów procesu.

*Sygn. akt VIII C 6/16*

## UZASADNIENIE

Pozwem z 28 grudnia 2015 G. W. wniosła o nakazanie pozwanym: B. K., D. R. (1), D. R. (2) i małoletniej D. S., aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny numer (...) położony we W. przy Placu (...) II 7A oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że najemcą lokalu numer (...) położonego we W. przy Placu (...) II 7A była W. K., która zmarła 01 maja 2010. W lokalu pozostała jej wnuczka wraz z trójką dzieci. Pismem z 20 stycznia 2013 pozwana B. K. została poinformowana, że nie wstąpiła w stosunek najmu oraz wezwano ją do wydania lokalu. Strona powodowa dodała, że ze względu na zadłużenie lokalu brak jest podstaw do zawarcia z pozwaną umowy najmu w oparciu o przepisy prawa miejscowego. Pomimo wezwania pozwani nie opuścili lokalu mieszkalnego, co czyni żądanie pozwu uzasadnionym.

Na rozprawie 24 sierpnia 2016 pozwana B. K., działająca również jako przedstawiciel ustawowy małoletniej D. S., potwierdziła, że zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, dodając, że chciałaby zatrzymać mieszkanie i spłacić zadłużenie. Pozwana D. R. (1) oświadczyła, że wraz z nimi zamieszkuje jej małoletni syn T. K.. Z

kolei pozwany D. R. (3) oświadczył, że nie mieszka w mieszkaniu przy Pl. (...), nie posiada do niego kluczy, nie ma w nim jego rzeczy (k. 38).

Postanowieniem wydanym na rozprawie 24 sierpnia 2016, Sąd, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610.j.t.), wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego T. K. (k. 38).

Na rozprawie z 29 czerwca 2016 pozwana D. R. (1), działająca również jako przedstawiciel ustawowy małoletniego T. K., wniosła o oddalenie powództwa, argumentując, że chciałyby nadal zamieszkiwać w przedmiotowym lokalu (k. 42).

**Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia:**

Najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy Placu (...) była W. K.. Wraz z nią uprawnionymi do zamieszkiwania była wnuczka B. K. oraz jej dzieci.

W. K. zmarła 01 maja 2010.

Pozwana B. K. nie wstąpiła w stosunek najmu, nie zawarto z nią również umowy najmu przedmiotowego lokalu.

**( dowody:**

pismo strony powodowej z 16.11.2012 k. 8,

odpis skrócony aktu zgonu W. K. k. 9,

umowa najmu lokalu mieszkalnego z 20.03.1995 k. 10-13

pismo do UM z notatką służbową z 14.12.2012 k. 14-14v.)

Wobec niewywiązywania się z obowiązku uiszczania opłat za używanie lokalu, powstało zadłużenia z tego tytułu.

Strona powodowa, pismem z 30 stycznia 2013, wezwała B. K. do wydania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy Placu (...) w terminie 30 dni.

**( dowody:**

pismo strony powodowej z 30.01.2013 k. 7,

wyciąg z konta lokalu k. 15-16,

porozumienie nr (...) w sprawie umorzenia należności z 05.10.2012 k. 17-17v)

W lokalu mieszkalnym numer (...) przy Placu (...) II 7A we W. obecnie zamieszkują: B. K., małoletnia córka D. S. (l. 14), córka D. R. (1) oraz jej małoletni syn T. K. (l. 3,5).

Pozwani, pomimo wezwania, nie wydali stronie powodowej zajmowanego lokalu mieszkalnego.

(okoliczności bezsporne)

Pozwany D. R. (3) (l. 20) nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym przy Pl. (...) II 7A/24, nie posiada do niego kluczy, nie ma w nim jego rzeczy.

**(dowody:**

przesłuchanie pozwanej B. K., protokół elektroniczny k. 43,

przesłuchanie pozwanej D. R. (1), protokół elektroniczny k. 43,

przesłuchanie pozwanego D. R. (2), protokół elektroniczny k. 43)

Pozwana B. K. ma 42 lata, z zawodu jest krawcową, samodzielnie sprawuje opiekę na małoletnią córką D. S. (lat 14), która jest niepełnosprawna – upośledzona umysłowo w stopniu umiarkowanym, uczęszcza do szkoły specjalnej. B. K. nie ma stałego zatrudnienia, utrzymuje się z opieki nad starszymi osobami, osiągając średni dochód 600-700 zł miesięcznie. Nadto na córkę D. otrzymuje alimenty w wysokości 500 zł, świadczenie rodzicielskie 500 zł i zasiłek rehabilitacyjny 170 zł.

Pozwana D. R. (1) ma 22 lata, jest z zawodu kucharzem. Obecnie poszukuje pracy, dorywczo opiekuje się starszymi osobami, osiągając średni dochód 600-700 zł miesięcznie. Pozwana jest samotną matką, ma małoletniego syna T. K. (l. 3,5), nad którym sprawuje opiekę.

Pozwani nie posiadają innego lokalu mieszkalnego, w którym mogliby zamieszkać.

**(dowody:**

przesłuchanie pozwanej B. K., protokół elektroniczny k. 43,

przesłuchanie pozwanej D. R. (1), protokół elektroniczny k. 43,

przesłuchanie pozwanego D. R. (2), protokół elektroniczny k. 43)

Pozwani B. K., D. R. (1) i D. R. (3) nie pobierają świadczeń emerytalno-rentowych z ZUS. Nie figurują w ewidencji zarejestrowanych bezrobotnych w Powiatowym Urzędzie Pracy we W..

Pozwana D. R. (1) korzysta ze świadczeń M. (...)we W., otrzymuje zasiłek rodzinny w wysokości 89 zł miesięcznie oraz fundusz alimentacyjny w wysokości 350 zł miesięcznie. Pozwany D. R. (3) otrzymuje świadczenie z funduszu alimentacyjnego w wysokości 500 zł miesięcznie.

**(dowody:**

pismo M. (...)we W. z 02.06.2016 k. 28,

pisma Z. (...)z 01.06.2016 k. 29, 31-32,

pismo P. (...)we W. z 08.06.2016 k. 33)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było uzasadnione i zasługiwało na uwzględnienie co do pozwanych B. K., D. R. (1) oraz małoletnich D. S. i T. K., zaś co do pozwanego D. R. (2) podlegało oddaleniu.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumentację przedstawioną przez strony, informacje udzielone przez PUP, ZUS i MOPS oraz dowód z przesłuchania pozwanych B. K., D. R. (1) i D. R. (2), działających również imieniu małoletnich pozwanych D. S. i T. K.. Okoliczności wynikające z tych dowodów były spójne i zbieżne, a ponadto zasadniczo bezsporne.

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, a nadto, czy władali oni faktycznie sporną rzeczą.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, stwierdzić należało, iż pozwani wraz ze śmiercią W. K. utracili prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy Placu (...). Okoliczność zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego jest w niniejszej sprawie bezsporna.

Tym samym przesłanki skutecznego żądania od pozwanych B. K., D. R. (1) oraz małoletnich D. S. i T. K. opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego stanowiącego własność strony powodowej zostały spełnione, co skutkowało uwzględnieniem powództwa co do tych pozwanych (punkt I. sentencji wyroku).

Natomiast w stosunku do pozwanego D. R. (2) Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa, a to wobec ustalenia, iż pozwany nie zajmuje przedmiotowego lokalu mieszkalnego, nie posiada do niego kluczy, nie ma w nim jego rzeczy. Fakt opuszczenia lokalu mieszkalnego numer (...) przy Placu (...) przez pozwanego D. R. (2) potwierdziły w przesłuchaniu pozwane B. K. i D. R. (1). Mając na względzie, iż przesłanką konieczną dla uwzględnienia żądania pozwu w oparciu o art. 222 § 1 k.c. jest ustalenie czy pozwany włada faktycznie sporną rzeczą, biorąc za podstawę rozstrzygnięcia stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 361 § 1 k.p.c.), ustalając, że pozwany dobrowolnie opuścił przedmiotowy lokal mieszkalny, zabierając wszystkie swoje rzeczy, a nadto dokonując wymeldowania, skierowane do niego żądanie wydania nieruchomości, którą nie włada, było nieuzasadnione i podlegało oddaleniu, co znalazło swój wyraz z punkcie II. sentencji wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610 j.t.), Sąd zobligowany był orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 3 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. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży; małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z 29 listopada 1990 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 oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 ustawy).

Mając na uwadze okoliczności sprawy Sąd uznał, iż pozwanym B. K., D. R. (1), D. S. i T. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem D. S. i T. K. są osobami małoletnimi, D. S. jest osobą niepełnosprawną, a B. K. i D. R. (1) sprawują opiekę nad małoletnimi, o czym orzeczono jak w punkcie III. sentencji wyroku. Mając na względzie powyższe, w oparciu o przepis art. 14 ust. 6 powołanej ustawy, Sąd w punkcie IV. sentencji orzeczenia nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu przez pozwanych B. K., D. R. (1), D. S. i T. K. do czasu złożenia im przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Orzekając o kosztach procesu Sąd, w punkcie V. sentencji wyroku, nie obciążył pozwanych B. K., D. R. (1), D. S. i T. K. obowiązkiem zwrotu na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, kierując się zasadą słuszności wyrażoną w treści art. 102 k.p.c. W ocenie Sądu, trudna sytuacja materialna i życiowa pozwanych, w tym brak stałego zatrudnienia oraz konieczność opieki nad małoletnimi dziećmi, uzasadniają odstąpienie od obowiązku zwrotu kosztów procesu.