

Sygnatura akt IX C 1187/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 21-11-2013 r.

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny  
w składzie:**

**Przewodniczący: SSR Tomasz Zawisłak**

**Protokolant: Agnieszka Baca-Domin**

po rozpoznaniu w dniu 21-11-2013 r. we W.

sprawy z powództwa **Gmina W.**

przeciwko **G. S., M. K., A. S., J. S., T. K.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym G. S., M. K., A. S., J. S., T. K. aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal mieszkalny położony we W. przy pl. (...), przy czym w stosunku do pozwanego G. S. wyrok jest zaoczny;

II. ustala, iż pozwanemu G. S. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. ustala, iż pozwanym M. K., A. S., J. S., T. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu wskazanego w punkcie I do czasu złożenia przez Gminę W. pozwanym M. K., A. S., J. S., T. K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanego G. S. na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

VI. odstępuje od obciążania pozwanych M. K., A. S., J. S., T. K. kosztami procesu na rzecz strony powodowej.

**Sygn. akt IX C 1187/13**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanym G. S., M. K., A. S., J. S. i T. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego we W. przy pl. (...) oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie strona powodowa podała, że najemcą przedmiotowego lokalu była K. M., aż do chwili jej śmierci w dniu 2 stycznia 2010 r. W lokalu zameldowany jest pozwany G. S. (dalszy krewny zmarłej najemczynie), jego konkubina M. K., małoletnie córki A. i J. S.. W lokalu mieszka bez zameldowania również małoletni syn M. T. K.. Gmina W. odmówiła pozwanemu G. S. potwierdzenia uprawnień do lokalu, wskazując, iż nie ma podstaw do uznania, że wstąpił on w stosunek najmu w trybie art. 691 kc a także iż nie spełnia on warunku określonych w uchwale Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 r., tj. pięcioletniego okresu zamieszkiwania. Sąd oddalił powództwo o ustalenie wstąpienia przez pozwanego w stosunek najmu.

Pomimo wezwania do wydania i opróżnienia lokalu do dnia wniesienia pozwu pozwani nie opróżnili go i nie wydali stronie powodowej.

W odpowiedzi na pozew pozwana M. K. działająca także w imieniu małoletnich dzieci T., A. i J. wniosła o oddalenie powództwa „względnie o zasądzenie dla pozwanych prawa do lokalu socjalnego” a także o nie obciążanie pozwanych kosztami procesu.

Pozwani przyznali, iż zamieszkują w przedmiotowym lokalu od sierpnia 2010 r. i ponoszą wszelkie koszty z tym związane. Pozwana M. K. jest osobą samotnie wychowująca dzieci. Na jej dochody w wysokości 2850 zł składa się: wynagrodzenie za pracę, alimenty na dzieci oraz zasiłek rodzinny we W.. Pozwana wskazała, iż nie ma rodziny we W..

Pozwany G. S. nie złożył odpowiedzi na pozew, nie stawił się na rozprawie, nie złożył żadnych wyjaśnień. W stosunku do tego pozwanego zachodziły podstawy do wydania wyroku zaocznego.

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

Najemcą lokalu mieszkalnego położonego we W. przy pl. (...) była do chwili swojej śmierci w dniu 2 stycznia 2010 r. K. M..

Właścicielem tego lokalu jest Gmina W..

Po jej śmierci lokal znalazł się w posiadaniu zameldowanego tam na pobyt stały, G. S., dla którego K. M. była ciotką. Do tego mieszkania wprowadził on w sierpniu 2010 r. pozostającą z nim w nieformalnym związku (...), ich córkę A.S. syna M. K. z innego związku (...), w którymi wcześniej zamieszkiwał w A. Wkrótce urodziła się druga córka M. K. i G. J.S..

Okoliczności bezsporne

Gmina W. nie uwzględniła wniosku G. S. o zawarcie umowy najmu oraz oświadczyła, iż nie spełnia on warunków określonych w art. 691 kc do wstąpienia w stosunek najmu.

Dowód: wniosek pozwanego z dnia 1 lutego 2010 r., k. 10

pismo strony powodowej z 5 lipca 2010 r., k. 18

Wyrokiem z dnia 30 września 2010 r. w sprawie o sygn. akt I C 407/10 Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia oddalił powództwo G. S. przeciwko Gminie W. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej najemczynie przedmiotowego lokalu.

Dowód: akta sprawy I C 407/10 tut. Sądu

Związek (...) rozpadł się.

W przedmiotowym lokalu zamieszkuje obecnie M. K. wraz z małoletnimi dziećmi J., A. i T..

Obecnie nie ma żadnych zaległości związanych z korzystaniem z tego lokalu.

Na utrzymanie siebie i dzieci pozwana M. K. dysponuje miesięcznie kwotą ok. 2850 zł na którą składa się wynagrodzenie za pracę w kwocie ok. 1400 zł netto, alimenty na rzecz dzieci w łącznej kwocie 1350 zł plus 100 zł zasiłku rodzinnego na syna.

Pozwana ma pełnię władzy rodzicielskiej nad dziećmi. Starsze dzieci (T. i A.) uczęszczają do szkoły we W.. Najmłodsza J. ma dwa lata.

Pozwana nie dysponuje innym lokalem mieszkalnym we W.. Pracuje we W. jako sekretarz sądowy od września 2013 r.

Rodzice pozwanej zamieszkują we własnym, 3-pokojowym lokalu w D., o powierzchni 50 m kw.

Pozwany G. S. przebywa w celach zarobkowych w Anglii. W dalszym ciągu jest zameldowany na pobyt stały w spornym lokalu. Nie wydał lokalu stronie powodowej.

Okoliczności bezsporne

**Sąd zważył, co następuje:**

Część okoliczności pozostawała poza sporem na podstawie art. 229 kpc i art. 230 kpc. W pozostałym zakresie Sąd oparł się na dokumentach wskazanych w poprzedniej części.

W stosunku do pozwanego G. S. zapadł wyrok zaoczny z uwagi na spełnienie przesłanek z art. 339 § 1 kpc oraz art. 340 kpc.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd rozpatrywał żądanie strony powodowej w świetle art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, które włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Dopóki takie uprawnienie istnieje wyprzedza ono roszczenie windykacyjne właściciela.

W niniejszej sprawie w zasadzie poza sporem było, iż pozwanym nie przysługuje obecnie tytuł prawny do posiadania przedmiotowego lokalu.

Po wygaśnięciu stosunku najmu na skutek śmierci najemcy (zob. art. 691 § 3 kc) pozwany G. S. tytułu takiego nie uzyskał. Przesądzone zostało, iż pozwany nie wstąpił w stosunek najmu po zmarłej najemczyni.

Przysługujące mu wcześniej uprawnienie oparte na umowie użyczenia zawartej z ciotką wygasło wraz z chwilą jej śmierci (zob. art. 668 § 2 kc). W przypadku pozostałych pozwanych tytuł prawny wywodzili oni z prawa pozwanego G. S., w oparciu o umowę użyczenia (M. K., T. K.) lub stosunek prawnorodzinny (A. S. i J. S.)

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 222 § 1 k.c., orzeczono jak w punkcie I wyroku.

W ocenie Sądu wszystkich pozwanych należało traktować jako lokatorów w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako uopl). Zgodnie z treścią art. 14 ust 1 uopl w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Jak stanowi art. 14 ust. 3 uopl 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.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 uopl Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) 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.)(23) 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.

Pozwana M. K. i jej dzieci spełniają przesłankę określoną w art. 14 ust. 4 pkt 2 uopl.

Pozwanym tym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nie dysponują oni środkami by wynająć lokal na wolnym rynku. Należy podkreślić, iż alimenty mogą być przeznaczone wyłącznie na zaspokojenie potrzeb małoletnich pozwanych. Nie można ich traktować jako dochodu M. K..

Z kolei zamieszkanie u rodziców pozwanej M. K. w oddalonym o kilkadziesiąt kilometrów od W. D. spowodowałoby negatywne skutki dla małoletnich dzieci uczęszczających do szkoły we W.. Byłoby także bardzo niekorzystne dla samej pozwanej która po dłuższym okresie pozostawania bez pracy podjęła ją we wrześniu 2013 r. Konieczność kosztownych i długotrwałych dojazdów z D. do W. mogłaby także negatywnie odbić się na sprawowaniu opieki nad najmłodszą córką J..

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż ww. pozwani nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Co do pozwanego G. S. nie zostały spełnione przesłanki ustawowe do ustalenia uprawnienia do otrzymania do lokalu socjalnego.

O wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego Sąd orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 uopl

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu w zakresie pozwanego G. S. stanowił art. 98 § 1 i 3 kpc.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd postanowił nie obciążać pozostałych pozwanych kosztami procesu na rzecz strony powodowej, biorąc pod uwagę ich trudną sytuację materialną i życiową.