

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 26 kwietnia 2014 roku (data prezentaty k. 1) powód m. st. W. wniósł o nakazanie pozwanym # S. K., J. K. oraz małoletniemu D. K. # opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego opatrzonego numerem (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W.. Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wyjaśnił, iż jest właścicielem przedmiotowego lokalu. Najemcą lokalu był W. K., który wyprowadził się z lokalu. W lokalu została jego była żona, J. K., która nie uzyskała potwierdzenia tytułu prawnego do zajmowania lokalu, córka S. K. i wnuk W. K. zmarł w dniu 1 czerwca 2012 r., a po jego śmierci w lokalu zostali pozwani. Jak wskazał powód, mimo braku tytułu do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz wezwań do opuszczenia i opróżnienia lokalu, do dnia wniesienia pozwu pozwani zajmowanego lokalu nie opuścili (pozew k. 1-2).

W odpowiedzi na pozew S. K. wniosła o zawieszenie postępowania ze względu na toczące się postępowania o sygn. akt XVI C 722/13 o ustalenie istnienia stosunku najmu (odpowiedź na pozew k. 23).

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2013 roku Sąd zawiesił postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia sprawy o sygn. XVI C 722/13, które następnie podjął w dniu 2 listopada 2016 r. (postanowienia k. 32, 34).

Na rozprawie w dniu 22 listopada 2016 r. pozwana uznała powództwo i wniosła o przyznanie jej lokalu socjalnego (protokół rozprawy z dnia 22 listopada 2016 roku k. 41-42).

Pozwana J. K. nie zajęła stanowiska.

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

Miasto stołeczne W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego opatrzonego numerem (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W. (okoliczność bezsporna).

W dniu 16 listopada 1978 roku K. S. Milicji Obywatelskiej przydzieliła W. K. w/w lokal mieszkalny (decyzja nr (...) k. 3).

W. K. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu w maju 1998 r. i zamieszkał w W. przy ul. (...). Małżeństwo J. i W. K. zostało rozwiązane przez rozwód w dniu 25 października 2010 roku. W dniu 15 listopada 2011 roku W. K. zgłosił się do Wydziału Zasobów Lokalowych dla D. M. i oświadczył, że od dnia 1 września 2011 roku ponownie przebywa w lokalu przy ul. (...), co było związane z pomocą córce w opiece nad wnukiem, a następnie również w sprawowaniu opieki przez S. K. nad ojcem (okoliczności bezsporne, pismo ZGN (...) z 10 marca 2011 roku k. 4, pismo (...) m.st. W. z dnia 4 lutego 2013 roku k. 12).

W. K. zmarł w dniu 1 czerwca 2012 roku, zaś po jego śmierci w lokalu pozostali S. K. z synem D. K., ur. w dniu (...), oraz J. K. (odpis skrócony aktu zgonu k. 10, oświadczenie k. 11).

Wniosek S. K. o uregulowanie uprawnień do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. został rozpoznany negatywnie (pismo (...) m.st. W. z dnia 4 lutego 2013 roku k. 12).

Pismem z dnia 14 marca 2013 roku S. K. została wezwana do dobrowolnego opróżnienia zajmowanego lokalu w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma ( pismo k. 13).

W dniu 8 kwietnia 2013 roku S. K. złożyła pozew o ustalenie wstąpienia przez nią w stosunek najmu w miejsce zmarłego W. K., który został zarejestrowany pod sygn. XVI C 722/13. Wyrokiem wydanym w tej sprawie w dniu 17 listopada

2014 roku, prawomocnym z dniem 17 maja 2016 roku, Sąd oddalił powództwo (z akt dołączonych XVI C 722/13; pozew k. 1-4, wyrok k. 145).

Pomimo braku tytułu prawnego do zajmowania lokalu, do dnia zamknięcia rozprawy J. K., S. K. i małoletni D. K. nie opróżnili w/w lokalu (okoliczność bezsporna).

S. K. mieszka w przedmiotowym lokalu od urodzenia. Pracuje jako kasjer w markecie budowlanym, zarabia 1.200-1.300 złotych miesięcznie. Ma dziewięcioletniego syna D. K., który chodzi do szkoły. S. K. jest jego jedynym opiekunem prawnym, w związku z czym otrzymuje zasiłek rodzinny i z tytułu samotnego wychowywania dziecka. Nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać. Nie ma oszczędności. Lokal jest zadłużony, bowiem S. K., jako osoba zamieszkująca w lokalu bez tytułu prawnego, nie mogła złożyć wniosku o obniżenie czynszu. J. K. pracuje, ale nie prowadzi z córką wspólnego gospodarstwa domowego (zeznania S. K. k. 43).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane w jego opisie dokumenty, zeznania pozwanej S. K. oraz twierdzenia powoda przytoczone w składanych w sprawie pismach procesowych dochodząc do przekonania, iż w całości tworzą one spójny oraz wiarygodny obraz stanu rzeczy w sprawie.

Sąd w całości dał wiarę dokumentom znajdującym się w aktach sprawy. Żadna ze stron nie kwestionowała okoliczności w nich wskazanych, a w stosunku do dokumentów złożonych w formie zwykłych kserokopii - żadna ze stron nie podważała rzetelności ich sporządzenia ani też nie żądała złożenia oryginałów (art. 129 kpc). Również i Sąd, działając w tym zakresie z urzędu, nie dopatrywał się w tych dowodach niczego, co uzasadniałoby powzięcie wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej.

#### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Roszczenie powoda o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego opatrzonego numerem (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydanie go do rąk powoda ma charakter windykacyjny (wydobywczy) i znajduje podstawę w art. 222 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 380 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako „kc”). Zgodnie z jego treścią właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W treści cytowanego przepisu wskazano przesłanki, od których spełnienia ustawodawca uzależnił skuteczność roszczenia windykacyjnego. Podmiotem legitymowanym do wytoczenia przedmiotowego powództwa jest właściciel (przesłanka pierwsza), a powództwo to może być skierowane wyłącznie wobec osoby, która nie będąc właścicielem dzierży faktyczne władztwo nad rzeczą (przesłanka druga). Ponadto, posiadaczowi rzeczy nie może przysługiwać skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (przesłanka trzecia).

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego Sąd doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie wskazane przesłanki. Bezsprzecznie lokal objęty roszczeniem pozwu stanowi własność powoda. Wątpliwości nie ulega także fakt, iż pozwani, niebędący właścicielami, wciąż znajdują się w posiadaniu lokalu mieszkalnego, którego wydania dotyczy niniejsza sprawa. W ocenie Sądu spełniony został także warunek nieprzysługiwania posiadaczowi skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą.

Wobec J. K., która nie zajęła stanowiska w sprawie, Sąd na podstawie art. 339 § 2 kpc przyjął za prawdziwe twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych przytoczone w pozwie, w szczególności dotyczące braku tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu. Twierdzenia te nie budziły w najmniejszym stopniu wątpliwości Sądu, gdyż – jako była żona W. K. – nie mogła ona wstąpić w stosunek najmu po jego śmierci (art. 691 § 1 kc).

Jeśli zaś chodzi o rozstrzygnięcie dotyczące pozwanej S. K. i małoletniego D. K., którego jest przedstawicielem ustawowym, Sąd był związany jej stanowiskiem w przedmiocie uznania powództwa. Zgodnie bowiem z art. 213 § 2 kpc Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. W niniejszej sprawie w ocenie Sądu nie zrealizowała się żadna

z powyższych przesłanek wyłączających związaną stanowiskiem strony. W szczególności podkreślenia wymaga okoliczność, że brak uprawnień S. K. do władania przedmiotowym lokalem został potwierdzony prawomocnym wyrokiem Sądu wydanym w sprawie o sygn. akt XVI C 722/13, który oddalił jej powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłego W. K.. Powyższe rozstrzygnięcie – stosownie do treści art. 365 § 1 i 366 kpc – jest zaś wiążące dla Sądu orzekającego w sprawie niniejszej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz treść powołanych przepisów Sąd orzekł jak w pkt I sentencji, nakazując pozwanym, aby opuścili i opróżnili z rzeczy i osób przedmiotowy lokal i wydali go powodowi – miastu stołecznemu W. – Zakładowi (...) w D. M..

Kontynuując rozważania w niniejszej sprawie należy wskazać, iż zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zajęтым w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku (sygn. akt III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109), iż art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciw osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Tym samym, krąg osób objętych ochroną przewidzianą w art. 14 i 15 cyt. ustawy został ograniczony do osób, które dysponują lub dysponowały tytułem prawnym do lokalu. Sąd podzielił wskazane stanowisko Sądu Najwyższego i jednocześnie przychylił się do poglądu, iż z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które zajęły go samowolnie (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 roku, III CZP 6/05, OSNC 2006 roku, Nr 1, poz. 1).

W stanie rzeczy w niniejszej sprawie pomiędzy powodem a pozwanymi powstał stosunek prawny, na podstawie którego pozwani zajęli lokal należący do powoda. Pozwani używali przedmiotowego lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności – tytuł ten czerpali bowiem od W. K., który władał lokalem na mocy decyzji przydziałowej z 16 listopada 1978 roku. W konsekwencji należało uznać, iż są oni lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 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. W treści art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawarty został katalog osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 2 w/w ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec 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.) (...) oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W realiach niniejszej sprawy, Sąd był zobligowany do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego w stosunku do pozwanych S. K. i D. K.. Obowiązek ten wynikał w pierwszej kolejności z faktu, iż pozwany D. K. jest osobą małoletnią, urodzoną w (...) roku, nad którą opiekę sprawuje pozwana S. K.. Ponadto jak ustalił Sąd, wysokość zarobków S. K. nie pozwala jej na wynajęcie innego lokalu mieszkalnego. Sąd miał także na uwadze, że jest ona jedynym opiekunem prawnym małoletniego syna, wychowuje go samodzielnie, nie otrzymując przy tym żadnego wsparcia ze strony najbliższych – ona i jej matka, J. K., nie prowadzą wspólnego gospodarstwa domowego. S. K. nie ma też żadnych oszczędności. Za powyższą konstatacją przemawia również fakt, że S. K. nie była w stanie regulować na bieżąco opłat za mieszkanie, co spowodowało jego zadłużenie.

Podjęwszy rozstrzygnięcie w zakresie prawa do lokalu socjalnego dla pozwanych Sąd miał na uwadze fakt, iż wprowadzenie do systemu obowiązującego prawa instytucji lokalu socjalnego miało stanowić instrument ochrony lokatorów w tych przede wszystkim przypadkach, gdy orzeczenie eksmisji dotyczyć miało osób i rodzin, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swych potrzeb mieszkaniowych, głównie z uwagi na wiek, sytuację materialną lub stan zdrowia, a konieczność ochrony prawa własności uniemożliwiałaby oddalenie powództwa z powołaniem się na zasady

współzycia społecznego (art. 5 kc). W ocenie Sądu tak rozumiane względu słuszności w realiach rozpoznawanej sprawy przemawiają za tym, by zapewnić pozwanym możliwość skorzystania z dobrodziejstwa instytucji lokalu socjalnego.

Jednocześnie należało stwierdzić, że przesłanki przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego nie zrealizowały się wobec J. K., która takowych nie wykazała. Ponadto, jak zeznała S. K., jej matka pracuje i nie pobiera emerytury.

Jednocześnie zgodnie z treścią art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd w pkt IV sentencji nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu wobec pozwanych S. K. i D. K. do czasu złożenia im przez miasto stołeczne W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania w punkcie V sentencji Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Pozwana J. K. przegrała proces, powinna więc ponieść w całości jego koszty. Na koszty te zostały się: opłata od pozwu w wysokości 200 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 120 złotych (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania (punkt V sentencji wyroku) stanowił art. 102 kpc i zawarta w nim zasada słuszności, umożliwiająca Sądowi w szczególnie uzasadnionych wypadkach zasądzenie od strony przegrywającej tylko części kosztów albo nie obciążanie jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu powyższa zasada powinna była znaleźć zastosowanie w niniejszej sprawie, gdyż uzasadnia ją obiektywnie trudna sytuacja majątkowa pozwanych S. K. i D. K.. Ich źródłem utrzymania jest tylko skromne wynagrodzenie S. K., która sama ponosi koszt wychowania i utrzymania syna, nie posiada oszczędności ani wartościowego majątku. Z tych względów, w ocenie Sądu, zasądzenie od nich zwrotu kosztów postępowania na rzecz powoda byłoby dla nich zbyt uciążliwe.

Warto podkreślić, iż kwestia zastosowania art. 102 kpc pozostawiona jest orzekającemu Sądowi z odwołaniem się do jego kompetencji, bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości. Ocena w tym zakresie ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności i może być podważona przez sąd wyższej instancji w zasadzie jedynie wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2012 roku, I CZ 66/12, LEX nr 1232749; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2012 roku, IV CZ 69/12, LEX nr 1232622). Wszystkie powyższe okoliczności – przy uwzględnieniu trudnej sytuacji finansowej i osobistej w/w pozwanych, przemawiały za odstąpieniem od obciążania ich kosztami procesu.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone w niniejszym uzasadnieniu okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

**Zarządzenie:** (...)