

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 24 września 2015 r. miasto stołeczne W. domagało się nakazania pozwanym A. G. i M. D. opróżnienia i opuszczenia lokalu numer (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. i wydania go powodowi.

Powód wyjaśnił, że pozwani zajmują wymieniony lokal bez podstawy prawnej. Lokal ten pozostawał w dyspozycji Służby Więziennej. Najemcą lokalu była od 28 stycznia 1997 r. A. G., babka pozwanej A. G.. Umowa najmu uległa rozwiązaniu z chwilą śmierci najemczyni z dniem 13 listopada 2007 r. Służba Więzienna zrzekła się prawa do dysponowania lokalem na podstawie porozumienia z dnia 4 sierpnia 2014 r. Powód nie zgodził się na prośby pozwanych o uregulowanie statusu prawnego odnośnie lokalu. Pozwani nie zwrócili lokalu powodowi pomimo wezwań.

(pozew, k. 1 – 16)

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Stanęli na stanowisku, że są uprawnieni do zawarcia z nimi umowy lokalu. Podnieśli, że nie mają możliwości wynajęcia lokalu na wolnym rynku. Wyjaśnili, że warunek zamieszkiwania w lokalu z najemcą przez 7 lat nie jest obiektywny. Wnieśli o przyznanie prawa do lokalu socjalnego.

(odpowiedź na pozew, k. 25 – 32)

### **Sąd uznał za ustalone następujące okoliczności**

W dniu 28 stycznia 1997 r. Dyrektor Aresztu Śledczego W. – M. przydzielił lokal numer (...) przy ul. (...) w W-wie A. G., babci A. G.. Na podstawie tej decyzji pomiędzy Miastem S. W. a A. G. została zawarta umowa najmu lokalu. A. G. zmarła w dniu 13 listopada 2007 r. Na podstawie porozumienia z dnia 4 sierpnia 2014 r. zawartego pomiędzy właścicielem m. st. W. a dysponentem Dyrektorem Generalnym Służby Więziennej dysponent zrzekł się lokalu numer (...) przy ul. (...) w W..

(dowód: decyzja, umowa, akt zgonu, porozumienie, k. 3 – 8)

W lokalu od 2004 r. zamieszkiwała A. G., wnuczka najemczyni A. G., o czym najemczyni informowała wynajmującego. W lokalu ponadto zameldowany czasowo był S. G., syn najemczyni i ojciec pozwanej. Po śmierci A. G. w lokalu mieszkała jej wnuczka A. G.. W październiku 2014 r. A. G. wystąpiła do miasta o zawarcie umowy najmu lokalu. Miasto nie wyraziło na to zgody.

(dowód: oświadczenia, k. 90, 94 – 95 akt lokalu wniosek, k. 143 akt lokalu)

W lokalu od 2013 r. mieszka M. D., któremu A. G. udostępniła lokal. M. D. jest z wykształcenia blacharzem samochodowym, pracuje dorywczo w branży budowlanej zarabia około 2.000 zł miesięcznie. A. G. ukończyła studia wyższe, pracuje w (...) na stanowisku referenta ds. zmiany sprzedawcy, na podstawie umowy na czas określony. Osiąga dochód w wysokości 1.390 zł netto miesięcznie. Jest w 5-6 tygodniu ciąży, ciąża przebiega bez powikłań. Rodzice A. G. mieszkają w P., w domu o powierzchni około 220 m<sup>2</sup>, wraz z jej bratem. W domu znajdują się 4 pokoje.

(dowód: zaświadczenie, k. 28; przesłuchanie A. G. i M. D. w charakterze stron, k. 36 – 39)

Ustalenia powyższe zostały poczynione na podstawie wymienionych wyżej dokumentów, które Sąd uznał w całości za miarodajne dla odtworzenia stanu prawnego lokalu. Strony nie kwestionowały prawdziwości ani autentyczności przedłożonych dokumentów. Ustalenia co do sytuacji osobistej, majątkowej i mieszkaniowej pozwanych Sąd poczynił na podstawie dowodu z ich przesłuchania, relacje pozwanych co do faktów nie zawierały treści pozwalających na odmówienie im wiarygodności.

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo okazało się zasadne.

Powód jako właściciel lokalu oraz wynajmujący w stosunku do A. G., babci pozwanej, był uprawniony do żądania zwrotu lokalu tak na podstawie art. 222 § 1 k.c. jak również, w stosunku do pozwanej A. G., na podstawie art. 675 k.c. Ten drugi przepis ma również zastosowanie w stosunku do osób, które uzyskały władanie lokalu na podstawie porozumienia z najemcą i po wygaśnięciu stosunku najmu nadal ten lokal zajmują (art. 675 § 2 k.c.). Pozwani nie przeciwstawili temu żądaniu żadnego uprawnienia tamującego roszczenie powoda. Przedmiotowy lokal został wynajęty A. G. na podstawie umowy, której przyczyną prawną była decyzja o przydziale tego lokalu jako służbowego. Ta przyczyna najmu nie uległa zmianie do chwili śmierci A. G.. Do tego momentu lokal pozostawał w dyspozycji organu służby więziennej i jako lokal służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych funkcjonariuszy tej służby podlegał szczególnej regulacji art. 29 ust. 1 Ustawy z dnia 18 lutego 1994 r. o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencji Wywiadu, Służby Kontrwywiadu Wojskowego, Służby Wywiadu Wojskowego, Centralnego Biura Antykorupcyjnego, Straży Granicznej, Biura Ochrony Rządu, Państwowej Straży Pożarnej i Służby Więziennej oraz ich rodzin (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 900 ze zm.) wyłączającej następstwo prawne w zakresie stosunku najmu uregulowane w art. 691 k.c. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 15 lutego 2011 r., (...) SA/Wa (...)). Pozwana nie mogła się zatem powoływać na wstąpienie w stosunek najmu na tej podstawie. Nieskuteczne było również powoływanie się przez pozwaną na spełnienie przesłanek do zawarcia umowy najmu określonych w uchwale rady miasta podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. 2014 r., poz. 150 ze zm.) nie z tej jednak przyczyny, iżby powódka kryteria przewidziane w tej uchwale spełniania lecz z tej, że fakt ich spełnienia nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu (por. uchwałę SN z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 37/08). Nawet zatem gdyby sytuacja pozwanych kwalifikowała ich do zawarcia umowy najmu na podstawie powołanej uchwały, to okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Skoro bowiem spełnienie przesłanek nie łączy się z powstaniem roszczenia o zawarcie umowy najmu, to do nawiązania tego stosunku potrzebne jest oświadczenie woli powoda, którego ten złożył a powodowie złożenia tego oświadczenia nie mogą na powodzie wymusić w drodze sądowej. Gospodarowania zasobami lokalowymi poprzez zawieranie umów najmu również w stosunku do osób, które spełniają przesłanki określone w uchwale podlega swobodnemu uznaniu powoda. Nie może on być wyłącznie na podstawie tej uchwały zobowiązany na mocy orzeczenia sądowego do zawarcia umowy najmu.

W tym stanie rzeczy powództwo o wydanie lokalu było uzasadnione.

W stosunku do pozwanego M. D. nie miał zastosowania art. 14 u.o.p.l. Podmiotowy zakres zastosowania tej normy był wielokrotnie przedmiotem wykładni Sądu Najwyższego. W uchwale z dnia 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01) Sąd ten wskazał, że Przepisy 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 (por. również uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 51/96, OSNC 1996 nr 9, poz. 120 i z dnia 30 czerwca 1997 r., III CZP 16/97, OSNC 1997 nr 8, poz. 105; uzasadnienie uchwały z dnia 19 września 2000 r., III CZP 30/00; uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17 i z dnia 27 czerwca 2001, III CZP 35/01). Istotą tego poglądu jest stwierdzenie, że ochrona przysługująca osobom zobowiązany do uprawnienia lokalu, dotyczy wyłącznie tych osób, które kiedykolwiek w przeszłości dysponowały tytułem prawnym do lokalu, który następnie utraciły. Chodzi o tytuł prawny skuteczny w stosunku do żądającego eksmisji. Ochroną tą nie są objęte natomiast osoby, które tytułu takiego nigdy nie posiadały (por. art. 17 ust. 1 in fine ustawy). Taką osobą jest pozwany M. D., który wszedł w posiadanie lokalu na podstawie porozumienia z pozwaną, po wygaśnięciu w stosunku do niej tytułu prawnego do lokalu wywodzonego z użyczenia przez babkę A. G., które wygasło wraz ze śmiercią babki. Pozwana sama nie posiadając w chwili użyczenia lokalu pozwanemu tytułu prawnego do tego lokalu nie mogła zatem wykreować po jego stronie pochodnego od swojego prawa tytułu do korzystania z lokalu w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy. M. D. nie był zatem lokatorem w jej rozumieniu i w konsekwencji nie stosowało się wobec niego przepisów określających środki ochrony lokatora przed bezdomnością,

w tym art. 14 u.o.p.l. Nie miał zatem Sąd podstaw do stosowania tego przepisu wobec niego, czego konsekwencją było zaniechanie orzekania w tym przedmiocie wobec tego pozwanego.

Pozwana natomiast jako osoba korzystająca do chwili śmierci babki z lokalu na podstawie stosunku prawnego – użyczenia była lokatorem w rozumieniu art. 2 ustawy. Obejmował ją zatem art. 14 ustawy. Pozwana jako kobieta w ciąży, wobec której orzekano o obowiązku opróżnienia lokalu wchodzącego w skład zasobu publicznego, co do zasady objęta była obligatoryjną przesłanką do przyznania lokalu socjalnego, określoną w art. 14 ust. 4 pkt 1 ustawy. Obligatoryjność tę wyłączała jedynie możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany. Przesłankę wyłączającą obligatoryjne orzeczenie o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego kwalifikować należy dwojako. Po pierwsze możliwość tę należy odczytywać jako realną, dostępną stronie bez podejmowania nadzwyczajnych wysiłków niweczących sens ochrony przewidzianej w art. 14 ust. 4 in principi. Chodzi tu o rzeczywistą dostępność lokalu, wywodzącą się z tytułu prawnego do lokalu, którego realizacja nie nastęcza nadzwyczajnych trudności i nie łączy się z zapewnieniem potrzeb mieszkaniowych na poziomie odbiegającym od standardu lokalu socjalnego. Z drugiej strony możliwości tej nie można utożsamiać wyłącznie z samodzielnym, nieuwarunkowanym faktyczną zgodą innej osoby uprawnieniem do korzystania z takiego innego lokalu. Chodzi tu w szczególności o wynikające z realizacji prawa podmiotowego uprawnienie do współkorzystania z innego lokalu. Takie rozumienie tego przepisu wyłącza nadużycie uprawnienia do lokalu socjalnego przez osoby, których sytuacja ekonomiczna lub rodzinna daje możliwość, bez podejmowania nadzwyczajnych starań, zapewnienia potrzeb mieszkaniowych bez uciekania się do pomocy publicznej, której formą jest obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego.

Powód powołał się na możliwość korzystania przez pozwaną z domu rodziców. Argument ten, analizowany przez pryzmat wyżej określonego rozumienia przesłanki wyłączającej obligatoryjne orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego, jest trafny. Po pierwsze niewątpliwie dom rodziców spełnia standardy techniczne i przestrzenne wymagane dla budynków, w których przewidziane jest zakwaterowanie ludzi. Powierzchnia tego budynku jest wystarczająca, by zapewnić pozwanej przestrzeń mieszkaniową na poziomie nie gorszym niż miałyby to miejsce w lokalu socjalnym. Dom ma powierzchnię 220 m<sup>2</sup>, na której mieszkają na razie trzy osoby. Jakkolwiek pozwana twierdziła, że jej brat ma zamiar związać się na stałe z partnerką, to na obecnym etapie widoki na zawarcie tego związku są dość mgliste, nie przedzierzgnęły się w konkretne kroki po stronie brata. Pod tym względem sytuacja pozwanej jest zdecydowanie bardziej wykrystalizowana, będąc bowiem w ciąży z pozwanym tworzy już nim rodzinę, której owocem będzie dziecko. To przede wszystkim pozwana powinna oczekiwać od rodziców pomocy w zapewnieniu jej i jej rodzinie dachu nad głową, i pod tym względem powinność rodziny wobec niej wyprzedza powinność wobec brata, którego plany życiowe nie uległy jeszcze takiej krystalizacji. Nie jest również zasadne twierdzenie pozwanej, że na takiej przestrzeni nie da się wygospodarować dla niej miejsca do zamieszkania. Pozwana nie podniosła argumentów, z których wynikałoby, że rodzice odmawiają udzielenia jej takiej pomocy, gdyby zaszła potrzeba zapewnienia jej dachu nad głową. Możliwość korzystania z innego lokalu przez pozwaną na poziomie odpowiadającym kryteriom lokalu socjalnego uznać należy zatem za realną i nie nastęczającą jej nadzwyczajnych trudności. Fakt, że dom ten należy do rodziców pozwanej również nie sprzeciwia się takiemu uznaniu. Z argumentacji pozwanej nie wynika, aby rodzice uchylali się wobec niej od pomocy mieszkaniowej, stanowiącej postać obowiązku alimentacyjnego, do którego są zobowiązani na każdym etapie życia pozwanej. Skoro zaś pozwana może pod względem faktycznym i prawnym skorzystać z tego domu, to przyznanie jej uprawnienia do lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę ilość osób uprawnionych do ubiegania się o taką pomoc oraz typowo występujące sytuacje leżące u podstaw przyznania takiego prawa, stanowiłoby naruszenie racji przyświecających regulacji z art. 14 u.o.p.l., która ma na celu ochronę osób nie mających możliwości zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych ani samodzielnie ani w wyniku realizacji obowiązku alimentacyjnego ciężącego wobec nich na krewnych. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że A. G. mając możliwość zamieszkania w domu rodziców w P. nie podlega ochronie przewidzianej w art. 14 ust. 4 pkt 1 u.o.p.l. i orzekł o braku jej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Pozwani przegrali proces, zobowiązani byli zatem do zwrotu w częściach równych (art. 379 § 1 k.c.) kosztów poniesionych przez niego na przeprowadzenie procesu. Na koszty te składały się: opłata od pozwu w kwocie 200 oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 9 pkt

1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. 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 r. poz. 490 oraz z 2015 r. poz. 617 i 1078). Łącznie koszty te wyniosły 440 zł, które pozwani powinni ponieść w częściach równych, po 220 zł.

Ze względu na powyższe motywy orzeczono jak w sentencji.