

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 20 marca 2017 roku**

Pozwem złożonym w dniu 26 kwietnia 2014 roku (data prezentaty k. 1) powód - (...) 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 w/w lokalu. Jego najemcą był W. K., który wyprowadził się z lokalu. Pozostała w nim 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 roku, 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).

Wyrokiem z dnia 22 listopada 2016 roku, zaocznym w stosunku do J. K., Sąd m.in. nakazał pozwanym S. K., J. K. i D. K. opróżnienie i opuszczenie lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) i wydanie go powodowi – (...) W. – Zakładowi (...) w D. M., przyznał pozwanym S. K. i D. K. prawo do otrzymania lokalu socjalnego, nie przyznał pozwanej J. K. prawa do otrzymania lokalu socjalnego, nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu wobec pozwanych: S. K. i D. K. do czasu złożenia im przez (...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz zasądził od pozwanej J. K. na rzecz powoda - (...) W. – Zakładu (...) w D. M. kwotę 320 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, nie obciążając nimi S. K. i D. K. (wyrok zaoczny k. 44).

J. K. złożyła skutecznie sprzeciw od powyższego orzeczenia, wnosząc o jego uchylenie i oddalenie powództwa, ewentualnie – w przypadku zachodzących podstaw do uwzględnienia powództwa w zakresie opróżnienia i opuszczenia lokalu – o przyznanie jej prawa do otrzymania lokalu socjalnego ze wstrzymaniem wykonania opróżnienia lokalu do czasu przyznania lokalu socjalnego. Ponadto wniosła o obciążenie powoda kosztami postępowania.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że w lokalu nr (...) przy ul. (...) mieszka od 1978 roku, a swój tytuł prawny wywodzi od byłego męża W. K., który był najemcą lokalu. Wskazała, że jest emerytką, poza tym świadczeniem nie ma żadnego majątku i oszczędności, jest w trudnej sytuacji finansowej i nie ma możliwości zapewnienia sobie mieszkania. Cierpi na jaskrę, lecz się na nadciśnienie oraz ortopedycznie, przebyła pięć operacji jamy brzusznej. Podniosła także, że zamieszkując wspólnie z pozwaną S. K. prowadziły odrębne gospodarstwa domowe, zaś J. K. jako osoba samotna i ze względu na trudną sytuację życiową i majątkową córki nie może liczyć na wsparcie innych osób (sprzeciw k. 66-68).

W odpowiedzi na sprzeciw powód oświadczył, że podtrzymuje w całości stanowisko w stosunku do pozwanej. Wskazał, że pozwana nie spełnia kryteriów przewidzianych w art. 14 ust. 4 pkt 4 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, uzasadniających przyznanie jej lokalu socjalnego. Ponadto S. K. zeznała, że jej matka pracuje i nie korzysta z pomocy (...), a więc emerytura nie stanowi jedyne go dochodu pozwanej (pismo procesowe powoda k. 84-85).

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

(...) 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, w którym jako osoba uprawniona do zamieszkania została wymieniona żona J. K. (decyzja nr (...) k. 3).

W. K. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu w maju 1998 roku i zamieszkał w W. przy ul. (...). Od dnia 1 lutego 2008 roku opłaty były wnoszone za trzy osoby. Małżeństwo J. i W. K. zostało rozwiązane przez rozwód w dniu 25 października 2010 roku. Pismem z dnia 10 marca 2011 roku Zakład (...) w D. M. wystąpił do Komendy Stołecznej Policji

z wnioskiem o wszczęcie postępowania administracyjnego zmierzającego do cofnięcia W. K. decyzji przydziału lokalu i ewentualnego potwierdzenia uprawnień do zajmowania lokalu na rzecz osób zamieszkujących w lokalu, tj. byłej żony najemcy i jego dzieci. W odpowiedzi na powyższe Wydział (...) Komendy Stołecznej Policji pismem z dnia 5 maja 2011 roku poinformował, że podjął decyzję w sprawie przekazania do zasobów (...) W. w/w lokalu z przeznaczeniem dla J. K. (okoliczności bezsporne, pisma ZGN (...): z 10 marca i 18 kwietnia 2011 roku k. 4, 6, pismo Wydziału (...) z 5 maja 2011 roku k. 7, zeznania J. K. k. 61).

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 (okoliczność bezsporna, pisma (...) W.: z dnia 15 grudnia 2011 roku, 4 lutego 2013 roku k. 8, 12).

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

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).

J. K. ma 61 lat, nie pracuje od grudnia 2016 roku, a decyzją z dnia 23 listopada 2016 roku Zakład Ubezpieczeń Społecznych przyznał jej emeryturę w wysokości 1.546,42 złotych. Do pobieranej emerytury dorabia nieregularnie 160 złotych miesięcznie. Leczy się internistycznie, okulistycznie i ortopedycznie, cierpi na jaskrę, problemy zwyrodnieniowe kręgosłupa, jest po sześciu operacjach jamy brzusznej. Nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać. Nie ma oszczędności. Z córką S. K. są w konflikcie, nie prowadzą ze sobą wspólnego gospodarstwa domowego. J. K. nie otrzymuje wsparcia finansowego od osób trzecich. Pomaga w opiece nad wnukiem oraz 83-letnią matką (decyzja ZUS k. 69, dokumentacja medyczna k. 70-73, 90, zeznania J. K. k. 91).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane w jego opisie dokumenty, zeznania pozwanej J. 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:**

Zgodnie z art. 345 i 347 kpc, na skutek prawidłowego złożenia sprzeciwu od wyroku zaocznego, po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza.

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 2017 roku, poz. 459 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 faktycznie 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 pozwana, niebędąca właścicielem, wciąż znajduje 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.

Stosownie do art. 691 § 1 kc, w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Bezsprzecznie pozwana J. K. w chwili śmierci W. K. nie była jego żoną, wobec czego – jako byłej żonie najemcy – nie przysługuje jej uprawnienie, o którym mowa w powołanym wyżej artykule.

Zauważyć też należy, że J. K. uprawnienia najemcy nie mogła nabyć na podstawie decyzji Komendy Stołecznej Policji, o której mowa w piśmie z dnia 5 maja 2011 roku, a w którym wskazano, że lokal przekazano do zasobów (...) W. z przeznaczeniem dla J. K.. Uzyskanie tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu przez W. K. było ściśle związane z pełnieniem służby w organach Policji, stąd też te nie mogły one zostać przeniesione na jego żonę. Ponadto, oświadczenie Komendy Stołecznej Policji jest o tyle nieskuteczne, że zostało wyrażone po zrzeczeniu się dysponowania tym lokalem. Zatem omawiane oświadczenie stanowi tylko wewnętrzne stanowisko dotychczasowego dysponenta lokalu, które nie może rodzić skutków materialnoprawnych w sferze uprawnień J. K..

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 (tj. Dz. U. z 2016 roku poz. 1610, dalej jako uopl), 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. Celem ustawodawcy było objęcie ochroną przewidzianą w art. 14 większej grupy osób niż tylko byli najemcy czy osoby mające inny, własny tytuł prawny do lokalu (poza prawem własności). Pojęcie lokatora w rozumieniu niniejszej ustawy w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją jest szerokie i nawiązuje do takiego samego pojęcia użytego w art. 75 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 roku (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.). Wykładnia tego pojęcia zatem nie może odrywać się od tak określonego celu ustawy. 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 (vide: 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 nie ulega wątpliwości, iż pomiędzy powodem a pozwaną powstał stosunek prawny, na podstawie którego pozwana zajęła lokal należący do powoda. Pozwana używała przedmiotowego lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności – tytuł ten czerpała bowiem od W. K., który władał lokalem na mocy decyzji przydziałowej z 16 listopada 1978 roku. W konsekwencji należało uznać, iż jest ona lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z 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. W treści art. 14 ust. 4 uopl zawarty został katalog osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 4 w/w ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec emerytów i

rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Strona powodowa zakwestionowała co prawda, aby pozwana J. K. spełniała w/w przesłanki, jednakże Sąd nie podzielił jej stanowiska. Należy bowiem zważyć, że zgodnie z 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. Jeśli nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego, przyznanie takiego lokalu może być uzasadnione ze względu na sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne danej osoby (podobnie uznał Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyroku z 11 października 2012 roku, III Ca 51/2012, LEX nr 1714457).

Zdaniem Sądu za uprawnieniem pozwanej J. K. do otrzymania lokalu socjalnego przemawia przede wszystkim jej sytuacja majątkowa i zdrowotna. Pobiera ona jedynie niewysokie świadczenie emerytalne, do którego nieregularnie dorabia również bardzo niewielką kwotę. Z córką nie prowadzą wspólnego gospodarstwa domowego, nie może też liczyć na wsparcie finansowe innych osób. Dodatkowo pozwana pomaga w opiece nad małoletnim wnukiem i sprawuje opiekę nad matką. Cierpi na szereg dolegliwości. Z pewnością nie może zapewnić sobie innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać.

Zgodnie z treścią 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. Art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawiera katalog osób wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. W realiach niniejszej sprawy zastosowanie znajdzie pkt. 6 powoływanego wyżej artykułu który zobowiązuje Sąd do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Aktem prawa miejscowego regulującym zasady przyznawania uprawnień do lokalu socjalnego jest uchwała Rady miasta stołecznego W. nr (...) z 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu (...) W. (Dz. Urz. Woj. M.. z 2009 roku, Nr 132 poz. 3937 ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XVII/353/2011 z dnia 16 czerwca 2011 roku, Dz. Urz. Woj. M.. Nr 116, poz. 3676 oraz uchwałą Nr XLVIII/1304/2012 z dnia 13 grudnia 2012 roku, Dz. Urz. Woj. M.. z 2013 roku, poz. 6). Zgodnie z § 12 w/w uchwały umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i spełnia warunki określone w § 4 pkt. 1 uchwały oraz znajduje się **w niedostatku**. Określone w § 4 pkt. 1 uchwały zasady wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu umożliwiają ich wynajem osobom które są bezdomne albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż(...) m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach niedających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a nadto **w których gospodarstwie domowym średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza minimum dochodowego**.

Kwota stanowiąca minimum dochodowe w gospodarstwie jednoosobowym została zdefiniowana w § 1 pkt 26 (w zw. z pkt. 23-25) w/w uchwały jako równowartość 220% kwoty najniższej emerytury, wynoszącej obecnie 1.000 złotych – zgodnie z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 887 ze zm.) – a zatem kwoty 2.200 złotych miesięcznie.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd postanowił przyznać pozwanej prawo do lokalu socjalnego, ponieważ jej przeciętny miesięczny dochód nie przekracza w/w minimum, tj. kwoty 2.200 złotych. Jak wskazano wyżej, przeciętny dochód pozwanej to emerytura w wysokości 1.546,42 złotych, do której pozwana zarabia nieregularnie jeszcze ok. 160 złotych miesięcznie. Są to więc dochody zdecydowanie poniżej wskazanego minimum.

Podejmując 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 uniemożliwiłaby oddalenie powództwa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego (art. 5 kc). W ocenie Sądu tak rozumiane względu słuszności w realiach rozpoznawanej sprawy przemawiają za tym, by zapewnić pozwanej możliwość skorzystania z dobrodziejstwa instytucji lokalu socjalnego.

Mając na względzie powyższe przepisy, Sąd w punkcie I sentencji wyroku uchylił pkt III wyroku zaocznego z dnia 22 listopada 2016 roku i przyznał pozwanej J. K. prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Jednocześnie zgodnie z treścią art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd w pkt IV sentencji nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu wobec pozwanej do czasu złożenia jej przez (...) W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W pozostałym zakresie wyrok zaoczny należało utrzymać w mocy (pkt II sentencji). Mając na uwadze wszystkie przytoczone w niniejszym uzasadnieniu okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

**Zarządzenie:** (...).