

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina L. – Zarząd (...) w L. wystąpiła z powództwem przeciwko pozwanym: M. M., T. M. oraz małoletniemu K. M. domagając się orzeczenia ich eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego z lokalu położonego w L. przy ul. (...) oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego w/w lokal, którego właścicielem jest strona powodowa. Posiadają zaległości w uiszczeniu opłat za użytkowanie lokalu.

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew i nie stawili się na rozprawie w dniu 10 stycznia 2019r. na której sąd wydał wyrok zaoczny.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...) wchodzi w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego Gminy L., którym zarządza ona poprzez swą jednostkę organizacyjną - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej.

Najemcą przedmiotowego lokalu w oparciu o umowę najmu z dnia 13.04.2001r. była matka pozwanej M. J. B..

Pismem z dnia 2.05.2016r. strona powodowa wypowiedziała J. B. umowę najmu wskazanego lokalu.

J. B. zmarła w dniu 2.11.2017r.

W przedmiotowym lokalu pozostała jej córka M. M. wraz z synami: T. M. oraz małoletnim K. M.

okoliczności niesporne

a nadto

dowody: - umowa najmu z 13.04.2001r. –k. 7 -10 akt

- wezwanie do zapłaty z 31.03.2016r. – k. 11 akt

- wypowiedzenie z dnia 2.05.2016r. – k. 12 akt

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 kc 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.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy niesporny był fakt, iż strona powodowa jest właścicielem lokalu, którego dotyczy niniejsze powództwo. Strona powodowa jest więc uprawniona do żądania wydania przedmiotowego pomieszczenia na podstawie art. 222 § 1 kc.

Nie ulegało również wątpliwości, że pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu mieszkalnego.

Za życia jego najemczynie J. B. pozwani korzystali z tego lokalu za jej zgodą. Należało zatem uznać, że zajmowali go na podstawie umowy użyczenia zawartej z nią. Zgodnie bowiem z treścią art. 710 kc przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu przez czas oznaczony lub nieoznaczony na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Umowa użyczenia może być zwarta w dowolnej formie, także przez czynności konkludentne. (G. Bieniek i in., Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga Trzecia. Zobowiązania. Tom II, s.215, Warszawa 1997r.).

Umowa ta uległa jednak rozwiązaniu z chwilą rozwiązania umowy najmu łączącej stronę powodową z J. B. na skutek wypowiedzenia dokonane przez stronę powodową. W myśl bowiem art. 668§2 kc stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.

Z tym też dniem pozwani utracili tytuł prawny do lokalu, który wywodzili od najemczyni.

Powyższe skutkowało obowiązkiem opuszczenia i opróżnienia przez pozwanych spornego lokalu oraz wydania go powodce jako właścicielce, na podstawie art. 222 §1 kc.

Dlatego też Sąd orzekł jak w punkcie I. wyroku.

Zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r., 1 CO 1/59, OSN 1959, nr 4, poz. 95 oraz uchwałę z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01).

Z tych względów nie można uznać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, posiadały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego. A zatem są one lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2001r., nr 71, poz. 733 ze zm.). Obejmuje ich więc ochrona przewidziana w art. 14 cyt. ustawy, który nakazuje sądowi orzekanie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia, wobec osób których nakaz dotyczy.

Zgodnie zaś z ust. 4 art. 14 cyt. ust. 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.) 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.

Małoletniemu pozwanemu K. M. oraz zamieszkałej z nim przedstawicielce ustawowej M. M. przysługiwało uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 punkt 2 cyt. ustawy, o którym orzeczono w punkcie II wyroku.

Pozwany T. M. nie wykazał, aby przysługiwało mu uprawnienie do lokalu socjalnego (art. 6 kc), dlatego w stosunku do tego pozwanego orzeczono o braku takiego uprawnienia (punkt III wyroku).

O wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu orzeczono na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (punkt IV wyroku).

O kosztach procesu w stosunku od pozwanych M. M. i T. M. orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 kpc, zaś w stosunku do małoletniego K. M. – na podstawie 102 kpc (punkty V i VI wyroku).

O rygorze natychmiastowej wykonalności orzeczono na podstawie art. 333§1pkt 3 kpc.

Z/

1. (...)

2. (...)

(...)

L., (...)

(...)