

Sygn. akt I C 654/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia S.R. Agata Kłosińska

Protokolant: st. sekr. sąd. Kamil Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K. (1)

przeciwko M. K. (1), M. K. (2), J. K. (2)

przy udziale Gminy M. Ł. jako interwenienta ubocznego po stronie powodowej

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym M. K. (1), M. K. (2), J. K. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z mieniem, którym władają i wydanie go powódce J. K. (1);
2. ustala, że pozwanym M. K. (1), M. K. (2), J. K. (2) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymać wykonanie punktu 1 (pierwszego) wyroku do czasu złożenia pozwanym M. K. (1), M. K. (2), J. K. (2) przez Gminę M. Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz powódki.

**Sygn. akt I C 654/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 listopada 2016 roku powódka J. K. (1), reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata wniosła o nakazanie pozwanym M. K. (1), M. K. (2), i małoletniej J. K. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł. oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka wskazała, iż jest współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Pozwani zamieszkiwali w lokalu

nr 12 należącym do powódki na podstawie użyczenia jednakże z uwagi na ich naganne zachowanie, w szczególności na stosowanie przez pozwanego M. K. (1) przemocy fizycznej i psychicznej wobec powódki, J. K. (1) zdecydowała się wypowiedzieć umowę użyczenia. Wskazano ponadto, iż powódka zaoferowała pozwanym inny lokal do zamieszkania znajdujący się w przedmiotowym budynku – nr 13. Pozwani odmówili jednak dobrowolnego opuszczenia zajmowanego lokalu, nie wyrazili również chęci przeniesienia się do zaproponowanego lokalu.

**(pozew, k. 2-6)**

Postanowieniem z dnia 4 stycznia 2017 roku sprostowanym na podstawie postanowień z dnia 1 lutego, 16 lutego, 20 marca 2017 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, I Wydziale Cywilnym oddalił wniosek pozwanej M. K. (2) o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

***(postanowienie, k. 52, postanowienia o sprostowaniu, k. 77-78, 84)***

Gmina M. Ł. - Prezydent Miasta Ł., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, pismem wniesionym w dniu 17 stycznia 2017 roku zgłosiła swój udział w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej. W przypadku orzeczenia eksmisji wniosła o orzeczenie wobec pozwanych o braku uprawnienia do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Miasta Ł.

z uwagi na możliwości istnienia przesłanek z art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W uzasadnieniu wskazano ponadto, że pozwani dysponują innym lokalem w którym mogą zamieszkać, a jest nim lokal numer (...) zaoferowany przez powódkę.

***(pismo interwenienta ubocznego, k. 56)***

Na terminie rozprawy w dniu 4 kwietnia 2017 roku poprzedzającym jej zamknięcie jako również na wcześniejszych terminach pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, wskazując, że okoliczności podane w pozwie są nieprawdziwe, lokal numer

13 nie nadaje się do zamieszkania, gdyż wymaga kapitalnego remontu, a powódka nie chce podpisać z pozwanymi umowy najmu dotyczącej rzeczzonego lokalu co stanowi ryzyko możliwości wypowiedzenia umowy użyczenia jak w analizowanej sprawie mimo poczynienia inwestycji finansowej związanej z remontem. Pełnomocnik powódki wskazał, iż powodem wypowiedzenia umowy użyczenia była chęć zamieszkania przez powódkę

w lokalu nr (...) oraz okoliczności szczegółowo opisane w pozwie związane z agresywnym zachowaniem pozwanego i jego partnerki wobec J. K. (1).

***(skrócony protokół rozprawy z dnia 4 kwietnia 2017 roku, k. 88-89; adnotacja 00:04:21-00:08:18; płyta CD, k. 90)***

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

J. K. (1) jest współwłaścicielką w 1/2 części zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu numer (...) położonej przy ulicy (...)

w Ł.. W budynku na nieruchomości znajduje się lokal mieszkalny numer (...) w którym zamieszkują pozwani M. K. (1), M. K. (2), J. K. (2).

***(okoliczności bezsporne, także poświadczony skrócony odpis księgi wieczystej, k. 20, treść księgi wieczystej numer (...), k. 21-27)***

M. K. (1) jest synem J. K. (1) i w lokalu numer (...) zamieszkuje od czasu swoich narodzin.

***(okoliczności bezsporne, także przesłuchanie powódki, skrócony protokół rozprawy, k. 68, adnotacja 00:46:42, płyta CD, k. 72)***

Wyrokiem z dnia 11 września 2002 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Ł., VII Wydział Grodzki uznał M. K. (1) za winnego tego że w dniu 9 lutego 2002 roku w Ł. przy ulicy (...) uderzył J. K. (1) metalową rurą od odkurzacza, czym spowodował u niej ranę tłuczoną lewej małżowiny, powodujące rozstrój zdrowia na czas do siedmiu dni.

***(okoliczności bezsporne, także wyrok, k. 29)***

Pismem z dnia 5 listopada 2013 roku powódka wezwała syna do dobrowolnego opuszczenia lokalu numer (...) w ciągu miesiąca wskazując, iż nie uczestniczy on w kosztach utrzymania mieszkania od kilkunastu lat, zachowuje się wobec niej agresywnie co skutkuje koniecznością wzywania policji.

***(pismo, k. 10, potwierdzenie doręczenia, k. 11)***

M. K. (1) pozostaje w związku konkubenckim z M. K. (2) z którego pochodzi małoletnia córka pozwanych J. K. (2), urodzona w dniu 2 kwietnia 2014 roku.

Po narodzinach wnuczki powódka wyraziła zgodę aby M. K. (1) mieszkał w lokalu numer (...) razem ze swoją partnerką i córką.

Powódka od 17 lat mieszka na stałe u swojego partnera H. G., ale zdarzało się że mieszkała na pewien okres w lokalu numer (...). W tym czasie często dochodziło do kłótni z pozwanym. M. K. (2) nie reaguje na zachowanie M. K. (1), nie włącza się w konflikt pomiędzy J. K. (1) a jej synem.

***(dowód z przesłuchania powódki J. K. (1), skrócony protokół rozprawy, k. 68-70, adnotacja 00:51:05; dowód z przesłuchania pozwanej, skrócony protokół rozprawy, k. 01:05:36-01:13:33, zapis na płycie CD, k. 72)***

Pozwany M. K. (1) w lokalu numer (...) wymienił instalację centralnego ogrzewania oraz wyremontował pokój dla córki.

W ramach rewanżu za użyczenie lokalu przez powódkę zajmował się sprzątaniami całej posesji, odśnieżaniem chodników i pracami remontowymi na niej.

***(dowód z przesłuchania pozwanego M. K. (1), skrócony protokół rozprawy, k. 70, adnotacja 01:14:23-01:21:35; oświadczenie powódki, skrócony protokół rozprawy, k. 70, adnotacja 01:23:35; dowód z przesłuchania powódki, skrócony protokół rozprawy, k. 69, adnotacja 00:55:18 – zapis na płycie CD, k. 72)***

W okresie od dnia 2 lutego 2015 roku do dnia 2 lutego 2017 roku nie odnotowano interwencji policji w lokalu nr (...).

***(pismo, k. 75)***

Pismami z dnia 12 sierpnia 2016 roku powódka wypowiedziała M. K. (1) i M. K. (2) umowę użyczenia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w Ł. z 14 – dniowym okresem wypowiedzenia.

***(pisma wraz z potwierdzeniami odbioru, k. 12-15v)***

Powódka proponowała pozwanym zamieszkanie w lokalu numer (...).

***(dowód z przesłuchania powódki J. K. (1), skrócony protokół rozprawy, k. 68-70, adnotacja 00:51:05)***

Następnie w dniu 8 września 2016 roku J. K. (1) wezwała pozwanych do opuszczenia w terminie do 21 września 2016 roku zajmowanego lokalu nr (...), wskazując, iż w razie niezastosowania się do wezwania wniesienie sprawę o eksmisję. Powódka wskazała również, iż mimo braku obowiązku zaoferowania lokalu zamiennego proponowała możliwość zamieszkania w lokalu numer (...).

***(pisma wraz z potwierdzeniami odbioru, k. 16-19)***

Lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł. jest lokalem po pożarze.

W przedmiotowym lokalu nie ma łazienki ani kuchni. Nie jest również doprowadzona instalacja elektryczna. W chwili obecnej przedmiotowy nie nadaje się do zamieszkania.

**(okoliczności bezsporne, także zdjęcia, k. 64; zeznania świadka H. G., skrócony protokół rozprawy, k. 67, adnotacja 00:22:17; dowód z przesłuchania powódki, skrócony protokół rozprawy, k. 69, adnotacja 01:01:37; dowód z przesłuchania pozwanego, skrócony protokół rozprawy, k. 70, adnotacja 01:17:58 – zapis na płycie CD, k. 72)**

Pozwany M. K. (1) wymienił w lokalu nr (...) okna. Nie wymienił instalacji elektrycznej, gdyż powódka odmówiła zawarcia umowy najmu i nie chciał ponosić kosztów remontu w lokalu co do którego nie miał żadnego tytułu prawnego.

**(dowód z przesłuchania pozwanego, skrócony protokół rozprawy, k. 70, adnotacja 01:17:58; dowód z przesłuchania pozwanej, skrócony protokół rozprawy, k. 70 adnotacja 01:09:10 – zapis na płycie CD, k. 72)**

Pozwani M. K. (1) M. K. (2) nie pracują, są zarejestrowania w Urzędzie Pracy jako bezrobotni bez prawa do zasiłku. Korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł. w postaci zasiłku okresowego przyznanego w okresie od grudnia 2016 roku do lutego 2017 roku, zasiłku celowego na zakup żywności oraz zasiłku celowego z przeznaczeniem na opłacenie posiłków w szkole dla J. K. (2). Otrzymują również świadczenie 500 plus. Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego bądź też możliwości zamieszkania u rodziny.

**(pismo MOPS, k. 53, pismo z PUP, k. 51, dowód z przesłuchania pozwanej, skrócony protokół rozprawy, k. 70 adnotacja 01:10:59; dowód z przesłuchania pozwanego, skrócony protokół rozprawy, k. 70, adnotacja 01:17:58 – zapis na płycie CD, k. 72)**

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu.

Podstawę prawną powództwa stanowi art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, 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. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenia ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich. Osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła, np. może ono wynikać ze stosunku umownego pomiędzy stronami.

Z poczynionych ustaleń faktycznych wynika, iż stosunkiem prawnym w oparciu o który pozwani zamieszkiwali w lokalu numer (...) była umowa użyczenia zawarta per facta concludentia od dnia 2 kwietnia 2014 roku czyli od daty narodzin małoletniej J. K. (2).

Sąd ograniczy swoje rozważania tylko do okresu po zawarciu przedmiotowej umowy, gdyż okoliczności poprzedzające jej zawarcie, w tym poprzedni stosunek prawny na podstawie którego pozwany korzystał z przedmiotowego lokalu, zachowanie pozwanego przed dniem 2 kwietnia 2014 roku nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Miarodajne bowiem dla oceny łączącej strony umowy są bowiem jedynie okoliczności faktyczne, które zaistniały po jej zawarciu a więc po dniu 2 kwietnia 2014 roku.

Bezspornym jest, iż powódka jest współwłaścicielką nieruchomości w której znajduje się lokal nr (...) a w ramach podziału do używania jest uprawniona do wyłącznego dysponowania przedmiotowym lokalem. Pozwani zamieszkali w przedmiotowym lokalu z za zgodą powódki. Strony łączą bliskie więzy rodzinne, powódka jest matką pozwanego M. K. (1) oraz babcią jego córki – małoletniej J. K. (2).

Strony są ze sobą bardzo skonfliktowane i odnoszą się wobec siebie w sposób wrogi. Między pozwany a powódką dochodziło do kłótni, wzajemnych wyzwisk i awantur. Nie sposób jednoznacznie wskazać, co stało się przyczyną takiego stanu rzeczy, niewątpliwie u podłoża konfliktu leżą relacje rodzinne.

Powódka nie zdołała jednakże w ocenie Sądu wykazać, iż po dacie zawarcia umowy użyczenia pozwany dopuszczał się wobec niej agresji fizycznej. Z pisma Komendy Miejskiej Policji w Ł. wynika, iż w okresie od 2 lutego 2015 roku do 2 lutego 2017 roku w lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł. nie odnotowano interwencji policji.

Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Stosownie natomiast do treści art. 715 k.c. jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nie oznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Zgodnie zaś z art. 716 k.c. jeżeli biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

Umowa użyczenia może zostać zawarta w dowolnej formie: pisemnej, ustnej, a także przez czynności faktyczne (per facta concludentia). Jej rozwiązanie następuje bądź przez upływ czasu w przypadku umowy użyczenia zawartej na czas oznaczony bądź w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony, gdy biorący rzecz do używania uczynił z niej użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić (art. 715 k.c.) albo w drodze wypowiedzenia (art. 365<sup>1</sup> k.c.).

Przedmiotowy stosunek użyczenia został zawarty na czas nieoznaczony. Dokonane przez Sąd ustalenia faktyczne nie wskazują bowiem, aby pozwany oznaczył termin rozwiązania przedmiotowego stosunku prawnego.

Nie ma natomiast podstaw prawnych do uznania, że użyczenie nawiązane na czas nieokreślony wiąże strony aż do momentu zaistnienia okoliczności wymienionych w przytoczonych przepisach art. 715 i 716 k.c. Wykładnia taka pozostawałaby w sprzeczności z jedną z głównych zasad prawa cywilnego, zasadą autonomii woli stron, wyrażoną w przepisie art. 353<sup>1</sup> k.c., który to przepis uprawnia każdą ze stron umowy do ułożenia stosunku prawnego według swego uznania, byleby jego treść lub cel umowy nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Norma ta nie ogranicza się przy tym jedynie do nawiązania stosunku prawnego, lecz również do jego zmiany oraz rozwiązania.

W doktrynie ugruntował się pogląd, że jeżeli umowa zawarta na czas nieoznaczony nie określa celu użyczenia (takie określenie nie należy do essentialia negotii umowy użyczenia), wówczas możliwe jest wypowiedzenie w terminie uwzględniającym interesy obu stron (tak Z. Radwański, w: System, t. III, cz. 2, s. 383; J. Gudowski, w: Komentarz 2011, I, s. 497). Specyfika umowy użyczenia w której jedna strona bez żadnego ekwiwalentu zmuszona jest do rezygnacji z korzystania ze swojego prawa, powoduje, że dający w użyczenie nie może być pozbawiony możliwości rozwiązania istniejącego stosunku prawnego. Odmowa uznania za dopuszczalne rozwiązania w drodze wypowiedzenia umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony i nie określającej celu użyczenia mogłoby prowadzić do nie dającej się zaakceptować sytuacji, w której dający rzecz w użyczenie nigdy nie odzyskałby prawa do swojej rzeczy. Specyfika a szczególnie nieodpłatność umowy użyczenia, wskazany brak ekwiwalentności świadczenia, czyni niemożliwym traktowanie w taki sam sposób stron umowy użyczenia lokalu jak stron umowy najmu lokalu. Brak jest

także podstaw do wywodzenia, że wypowiedzenie umowy użyczenia wymaga dla swej skuteczności istnienia realnie istniejącej przyczyny wypowiedzenia. Przyjęcie ww. postulatu powodowałoby nierówność wobec prawa i nakazywało właścicielowi rzeczy bezterminowe i nieodpłatne znoszenie ograniczenia swego prawa.

Mając powyższe na uwadze należy przyjąć, iż istnieje możliwość rozwiązania bezterminowej umowy użyczenia poprzez zgodne oświadczenia woli stron, a nadto również poprzez jednostronne oświadczenie woli jednej strony.

Nie ulega wątpliwości, że umowa użyczenia została przez strony zawarta na czas nieokreślony i że strony nie określiły celu użyczenia. Zatem w świetle poczynionych wyżej uwag dla rozwiązania łączącej strony umowy wystarczające było złożenie przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Nawet, gdyby przyjąć, że interes pozwanych, którzy z uwagi na użyczenie należącego do pozwanej lokalu nie mieli możliwości niezwłocznego wyprowadzenia się z lokalu powódki, wymagał dłuższego terminu wypowiedzenia, niż wskazany w pismach o wypowiedzeniu, to niewątpliwie od dnia doręczenia pozwanym odpisu pozwu upłynął wystarczająco długi termin by uznać go za chroniący interesy pozwanych w należyтым stopniu (vide Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 września 1997 roku, III CZP 39/97(OSNC z 1997 roku, zeszyt 12, poz.191).

W doktrynie prezentowany jest również pogląd zgodnie z którym jeżeli przedmiotem użyczenia jest lokal mieszkalny, wówczas stosując przez analogię przepis art. 688 k.c., dotyczący terminów wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego, należy uznać, iż taką bezterminową umowę użyczenia można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. (por. „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia Zobowiązania”, tom II, praca zbiorowa, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1997 r., str. 221). W niniejszej sprawie pozwani otrzymali w dniu 16 sierpnia 2016 roku oświadczenia o wypowiedzeniu umowy użyczenia, a więc termin wypowiedzenia rzeczowej umowy upłynął (przy przyjęciu niedopuszczalności 14 dniowego terminu wskazanego przez powódkę) najpóźniej w dniu 16 listopada 2016 roku. Powyższe zaś prowadzi do stwierdzenia, iż wniesione powództwo ma podstawę w przepisie art. 718 § 1 k.c. Powódce bowiem po zakończeniu użyczenia przysługiwało prawo żądania od pozwanych opuszczenia lokalu.

W konsekwencji skoro pozwanym nie przysługiwało skuteczne względem powódki prawo do korzystania ze spornego lokalu, żądanie J. K. (3) opóźnienia przez pozwanych lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł. zasługiwało na uwzględnienie.

W dalszej kolejności rozważenia wymagało, czy pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., nr 1610), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu

do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Stosownie do ust. 3 powołanego przepisu, Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób, których orzeczenie eksmisji ma dotyczyć. W świetle art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku 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, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Jak wynika natomiast z powołanego przepisu jego ustępu 7, ustępu 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze Spółdzielnią mieszkaniową albo towarzystwem budownictwa społecznego.

Przepisy art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2

ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Z ochrony przewidzianej w art. 14 powołanej ustawy nie korzystają natomiast osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie (tak między innymi Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, OSNIC 2002 rok, Nr 9, poz. 109).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W doktrynie i orzecznictwie, powszechnie przyjmuje się, iż pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją winno być rozumiane szeroko, a ów „inny tytuł prawny” może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych. W szczególności, lokatorem w rozumieniu owego przepisu jest osoba korzystająca z lokalu mieszkania na podstawie umowy użyczenia (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 kwietnia 2005 roku, II CK 655/04, Monitor Prawniczy 2005 rok, Nr 10, str. 479; Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, OSNIC 2002 rok, Nr 9, poz. 109).

Z uwagi na fakt, iż sporny loka nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego nie miał zastosowania ust. 4 ww. przepisu wskazujący na przypadki obligatoryjnego obowiązku przyznania lokalu socjalnego osobom spełniającym kryteria w nim wskazane. Wyłączenie stosowania art. 14 ust. 4 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów w stosunku do pozwanych oznacza, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Powołany przepis art. 14 ust. 7 nie uchyla natomiast obowiązku sądu rozważenia przytoczonych wyżej przesłanek przyznania lokalu socjalnego określonych w art. 14 ust. 3 cyt. ustawy. Na sądzie nadal ciąży obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym (tak m. in. Sąd Najwyższy w 14.02.2008 r., II CSK 484/07, niepubl. Legalis).

Mając na uwadze zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd ustalił, że pozwanym z uwagi na ich sytuację materialną i życiową należało przyznać prawo do lokalu socjalnego. Pozwani są osobami bezrobotnymi, którym nie przysługuje prawo do zasiłku. Mają na utrzymaniu małoletnią córkę, która wspólnie z nimi zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Pozwani utrzymują się ze świadczeń z pomocy społecznej w tym zasiłków na dożywianie, świadczenia 500 plus oraz z dorywczych prac podejmowanych przez pozwanego. Ich sytuacja materialna uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poprzez wynajęcie mieszkania na wolnym rynku. Nie mają również możliwości zamieszkania u innej rodziny. Matka pozwanej zamieszkuje wraz z jej bratem w mieszkaniu o powierzchni 15 m<sup>2</sup>.

W tym miejscu należy wskazać, iż fakt zaferowania przez powódkę lokalu numer (...) nie stanowi przeszkody do przyznania lokalu socjalnego. Lokal nr (...) nie nadaje się na chwilę obecną do zamieszkania (co było okolicznością bezsporną między stronami). Jest to lokal po pożarze, bez sprawnej instalacji elektrycznej, wymagający generalnego remontu, podłączenia białej armatury i sanitariatów oraz ogrzewania. Pozwani na taki remont nie mają środków finansowych. Prace remontowe mogłyby być przez nich wykonywane sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków. Pozwani taki remont rozpoczęli wymieniając okna i nabywając kable na potrzeby nowej instalacji elektrycznej, jednakże z uwagi na konflikt z pozwaną, która odmówiła zawarcia umowy najmu odnośnie tego lokalu, prace zostały przerwane. Pozwani, wiarygodnie w ocenie Sądu wskazywali, iż obawiają się sytuacji w której wyremontują loka nr 13 tak jak zrobili

to z lokalem nr (...) a wtedy pozwana wypowie im umowę użyczenia. Dlatego też wobec narastającego konfliktu z pozwaną i braku woli zawarcia umowy najmu zaprzestali dalszego remontu.

W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na uznanie, iż pozwany, po zawarciu umowy użyczenia w kwietniu 2014 roku, wypełnił swoim zachowaniem dyspozycję przepisu art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Powódka nie zdołała wykazać, iż po zawarciu przedmiotowej umowy pozwany zachowywał się w sposób uniemożliwiający korzystanie z innych lokali w budynku bądź też w stosunku do niej zachowywał się rażąco nagannie czy też agresywnie. Sam fakt, iż między stronami istnieje konflikt rodzinny oraz dochodziło do kłótni nie oznacza, iż zachowanie pozwanego można zakwalifikować jako rażąco naganne, w szczególności, iż pozwana nie

zdołała wykazać, że po kwietniu 2014 roku pozwany stosował wobec niej agresję fizyczną. Co więcej z pisma Komendy Miejskiej Policji wynika, iż od 15 lutego 2015 roku do 15 lutego 2017 w lokalu nr (...) nie odnotowano interwencji policji (k. 75).

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż pozwani nie dysponują tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego w który mogliby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, a w konsekwencji przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego (pkt. 2 wyroku).

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez gminę oferty zawarcia umowy najmu na podstawie art. 14 ust.6 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów (pkt 3.wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, iż trudna sytuacja materialna i życiowa pozwanych uzasadnia zwolnienie ich z obowiązku zwrotu kosztów procesu powódce.