

*Sygn. akt II C 886/15*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR A. B.

Protokolant: sekretarz sądowy P. O.

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa J. G. (1)

przeciwko E. K. i M. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanej E. K., aby opróżniła i wydała powodowi J. G. (1) lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ul. (...),
2. orzeka, iż pozwana E. K. nie jest uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego,
3. zasądza od E. K. na rzecz J. G. (1) kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
4. oddała powództwo w stosunku do pozwanego M. K.;
5. uznaje, że wyrok jest zaoczny w stosunku do pozwanego M. K..

Sygn. akt II C 886/15

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 29 października 2015 roku powód J. G. (1) wniósł o nakazanie pozwanym E. K. i M. K., opróżnienie, opuszczenie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku posadowionym w Ł. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, korytarza, łazienki oraz przynależności, w stanie opróżnionym z wszelkich osób i rzeczy należących do pozwanych lub ich prawa reprezentujących. Wniósł także o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest on uprawniony do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), które nabył od J. K.. Pozwani: E. K. i M. K. zajmowali lokal należący do J. K. na podstawie stosunku użyczenia, w który powód J. G. (1) nie wstąpił. Wobec uzyskania przez pozwaną prawomocnego wyroku z dnia 6 maja 2015 roku wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi o przywróceniu pozwanej posiadania w/w, jej odmowy zawarcia z powodem umowy najmu lokalu i odebrania do niego kluczy, wystąpienie z przedmiotowym powództwem opartym o treść art. 222 § 1 k.c. stało się konieczne (pozew k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew pozwana E. K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu. Pozwana przyznała, że wraz z byłym mężem oraz synem zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu do kwietnia

2014 roku, kiedy to po powrocie z pracy stwierdziła, że usunięte zostały zewnętrzne drzwi przeciwwłamaniowe prowadzące do mieszkania, w mieszkaniu usunięto okna, zdjęto drzwi wewnętrzne, w związku z czym była ona zmuszona przeprowadzić się do innego lokalu. Podniosła, że pomimo uzyskania przez nią prawomocnego wyroku w sprawie II C 329/14 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, powód nie wykonał jego treści. Nie zawarła z nim umowy najmu w/w lokalu, gdyż jej warunki były nie do zaakceptowania. Wskazała, iż w jej ocenie stosunek użyczenia istniejący w trakcie małżeństwa z J. K. nie wygasł ani nie został wypowiedziany. W jej ocenie, wobec istnienia tytułu prawnego do korzystania z lokalu, powództwo winno być oddalone (odpowiedź na pozew k. 18-20).

Na rozprawie w dniu 17 czerwca 2016 roku pozwany M. K. nikt się nie stawił zawiadomiony prawidłowo o jej terminie. Pozwany nie żądał przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności, nie złożył żadnych wyjaśnień w sprawie, w tym odpowiedzi na pozew (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 17.06.2016r. k. 66).

Stanowiska stron do dnia zamknięcia rozprawy nie uległy zmianie.

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

J. K. był uprawniony do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w Ł. na siódmym piętrze, w budynku wielomieszkaniowym numer (...), o łącznej powierzchni 51,03 m<sup>2</sup>. Lokal ten składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji i przedpokoju.

(okoliczności bezsporne; także kopia aktu notarialnego k. 5-9, zeznania J. K. k. 66v. w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 17 czerwca 2016r.)

E. K. zamieszkiwała wspólnie z mężem J. K. i synem M. K. w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w Ł.. Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi orzekł rozwód pomiędzy stronami.

(okoliczności bezsporne, zeznania świadka J. K. k. 66v. i zeznania pozwanej E. K. k. 67 w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 17 czerwca 2016r.)

Umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 16 kwietnia 2014 roku J. K. sprzedał na rzecz J. G. (1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. Tego samego dnia J. K. przekazał nabywcy klucze i opuścił lokal

(kopia aktu notarialnego k. 5-9, kopia zaświadczenia k. 13, zeznania świadka J. K. k. 66v. i zeznania powoda J. G. (1) k. 66v.-67 w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 17 czerwca 2016r.)

J. K. nie informował byłej żony E. K. o zamiarze sprzedaży mieszkania. O sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) dowiedziała się od syna, gdy pewnego dnia wróciła z pracy. E. K. zadzwoniła wówczas do J. G. (1), który kazał jej się wyprowadzić z przedmiotowego lokalu. Gdy w dniu 30 kwietnia 2014 roku pozwana po powrocie z pracy wróciła do domu stwierdziła, że usunięte zostały okna i drzwi. Była zmuszona przeprowadzić się do innego lokalu.

(zeznania pozwanej E. K. k. 67 w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 17 czerwca 2016r.)

Od momentu opuszczenia mieszkania przez E. K. i jej syna, lokal stoi pusty. Nikt tam obecnie nie zamieszkuje. J. G. (1) wymienił zamki w drzwiach zewnętrznych do lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł..

(zeznania powoda J. G. (1) k. 66v.-67 w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 17 czerwca 2016r.)

Po opuszczeniu lokalu (...) przy ul. (...) w Ł. E. K. zamieszkiwała u E. D. przy ul. (...) w Ł., a także u M. S. przy ul. (...) w Ł..

(zeznania pozwanej E. K. k. 67 w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 17 czerwca 2016r.)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 6 maja 2015 roku, wydanym w sprawie sygnaturze akt II C 329/14, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi przywrócił E. K. utracone przez nią wskutek naruszenia przez J. G. (1) posiadanie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) przez nakazanie J. G. (1): wydanie E. K. kluczy do zamka w drzwiach wejściowych (zewnątrznych) do lokalu, umożliwienia swobodnego korzystania z kuchni, łazienki, wc i pokoju zajmowanego poprzednio przez E. K., znajdujących się w lokalu, umożliwienia swobodnego korzystania ze wszystkich sprzętów gospodarstwa domowego, znajdujących się w lokalu, a także nakazał J. G. (1) zaniechanie jakichkolwiek działań polegających na demontażu urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu (kopia wyroku wraz z uzasadnieniem k. 48-52).

W piśmie z dnia 27 maja 2015 roku J. G. (1) wezwał E. K. do natychmiastowego odebrania kluczy do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wskazując, iż klucze będzie można odebrać w dniu 12 czerwca o godzinie 11:00 w lokalu. E. K. nie odebrała od powoda kluczy do lokalu. W piśmie z dnia 23 czerwca 2015 roku J. G. (1) ponownie wezwał E. K. do natychmiastowego odebrania kluczy do lokalu numer (...) wskazując, iż klucze będzie można odebrać w dniu 31 lipca o godzinie 11:00 w lokalu. Jednocześnie wezwał E. K. do zawarcia z nim umowy najmu lokalu, najpóźniej do dnia wydania kluczy.

(kopia pisma k. 10, kopia pisma k. 11, zeznania powoda J. G. (1) k. 66v.-67 w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 17 czerwca 2016r.)

W piśmie z dnia 1 października 2015 roku E. K. oświadczyła J. G. (1), że nie zamierza podpisać proponowanej przez niego umowy najmu.

(kopia pisma k. 23)

W piśmie z dnia 5 stycznia 2016 roku E. K. wniosła do Komornika Sądowego o wszczęcie i przeprowadzenie w stosunku do J. G. (1) postępowania egzekucyjnego w celu realizacji punktów 1 i 3 wyroku z dnia 6 maja 2015 roku, wydanego w sprawie sygnaturze akt II C 329/14 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi.

(kopia wniosku k. 47)

M. K. nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł.

(pismo k. 33)

Obecnie E. K. od 5 lutego 2013 roku jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. Otrzymuje zasiłek z pomocy społecznej w kwocie 377 złotych miesięcznie. Nie posiada oszczędności. Nie ma nikogo na utrzymaniu, nie pozostaje we wspólnym gospodarstwie domowym z synem. Obecnie zamieszkuje u matki przy ul. (...) w lokalu mieszkalnym będącym jej własnością, składającym się z pokoju z kuchnią. E. K. nie ma tytułu do renty lub emerytury.

(pismo k. 33, pismo k. 37, kopia oświadczenia k. 62, kopie decyzji k. 63-65, zeznania pozwanej E. K. k. 67 w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 17 czerwca 2016r.)

Na rozprawie w dniu 19 maja 2016 roku E. K. deklarowała chęć zawarcia z powodem umowy najmu przedmiotowego lokalu z czynszem oscylującym kwocie około 1.000 zł (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 19 maja 2016r.)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów, wśród nich zeznań powoda, zeznań świadka J. K., a także częściowo na podstawie zeznań pozwanej E. K.. Podstawą ustaleń faktycznych Sądu były również załączone do akt sprawy dokumenty, których ważność nie była kwestionowana przez strony w toku procesu. Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej co do jej bardzo ciężkiej sytuacji finansowej, gdyż podawane przez nią informacje wzajemnie sobie przeczyły i wzajemnie się wykluczały. W pierwszej kolejności Sąd nie dał wiary jej zeznaniom wskazującym na fakt, iż jedynym źródłem jej utrzymania jest zasiłek z pomocy społecznej w wysokości 377 zł miesięcznie, gdyż na rozprawie w dniu 19 maja 2016 roku sama deklarowała chęć zawarcia z powodem umowy najmu lokalu położonego w Ł. przy ul. (...) w Ł. na kwotę 1.000 zł miesięcznie. Gdyby jedynym źródłem utrzymania pozwanej były zasiłek w powyżej opisanej kwocie, z pewnością nie czyniłaby powodowi przed Sądem takich deklaracji. Co więcej, poważne wątpliwości w tym zakresie budzi również fakt zarejestrowania pozwanej jako osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku od dnia 5 lutego 2013 roku, podczas gdy pozwana sama zeznała, że w dniu 30 kwietnia 2014 roku stwierdziła fakt usunięcia w mieszkaniu drzwi i okien po powrocie z pracy. Z tym powodów Sąd przyjął, że pozwana nie ujawniła Sądowi swojej rzeczywistej sytuacji materialnej i nie dał wiary jej zeznaniom w tym zakresie.

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

Podstawą żądania J. G. (1) opróżnienia przez pozwanych E. K. i M. K. lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. jest art. 222 § 1 k.c. zgodnie z którym 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. Roszczenie to służy, zatem właścicielowi przeciwko osobom, które faktycznie władają lokalem nie będąc do tego uprawnionymi (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z 23 września 1999 roku, II CRN 99/92; nie publikowane, Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 października 1983 roku, sygn. I S.A. 721/83).

Treścią roszczenia windykacyjnego przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Jego podstawę stanowi powstanie stanu sprzecznego z prawem właściciela, fakt pogwałcenia własności. Przesłankami owego roszczenia są wyłącznie elementy przedmiotowe, obiektywny fakt trwałego wkroczenia w sferę cudzego prawa własności przez podmiot nieuprawniony. Bez znaczenia dla powstania roszczenia windykacyjnego pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, czy dobra lub zła wiara osoby naruszającej cudzą własność.

W przypadku roszczenia windykacyjnego legitymowanym czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowanym biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego.

W przedmiotowej sprawie powód J. G. (1) jako osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w Ł. był legitymowany czynnie do wystąpienia z powództwem. Natomiast, pozwana E. K. jako osoba, której przysługiwało uprawnienie do korzystania z przedmiotowego lokalu była legitymowana biernie. Istotą dochodzonego powództwa jest bowiem uzyskanie przez powoda stanu, w którym pomimo istnienia wyroku przywracającego posiadanie pozwana nie będzie mogła objąć władztwa faktycznego nad rzeczą. Jak ustalono, w niniejszej sprawie istniała realna groźba zajęcia lokalu przez pozwaną, gdyż do tego sprowadza się jej uprawnienie wynikające z wyroku posesoryjnego, zatem prawo powoda może podlegać ochronie w drodze powództwa negatoryjnego (art. 222 § 2 KC).

Nie ulega wątpliwości, iż pozwana czerpała swoje uprawnienia do spornego lokalu mieszkalnego ze stosunku prawnego, jaki istniał pomiędzy nią a J. K. – poprzednikiem prawnym J. G. (1), zbliżonego w swej istocie do umowy użyczenia.

Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 710 k.c., 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 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.).

W ocenie Sądu Rejonowego w pełni aktualne pozostaje także stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2005 roku w sprawie II CK 569/04 (publ. Legalis numer 242568), z którego wynika wyraźnie, iż „w przypadku zbycia rzeczy używanej w czasie trwania umowy użyczenia, jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy”. Taka sytuacja miała miejsce przedmiotowej sprawie. J. G. (1) po nabyciu w drodze umowy sprzedaży własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w Ł. nie wstąpił w stosunek użyczenia łączący poprzedniego właściciela tego lokalu – J. K. z E. i M. K.. Wobec czego w ocenie Sądu stosunek ten wygasł w dniu 16 kwietnia 2014 roku.

Mając jednak na uwadze zarzuty podniesione w toku tego postępowania przez pozwaną E. K. co do faktu, iż w jej ocenie, stosunek użyczenia wiąże ją i powoda J. G. (1) w dalszym ciągu, gdyż nie doszło do jego wypowiedzenia, należy poczynić stosowne wyjaśnienia dla wskazania, że zarzut ten nie był zasadny.

***Przedmiotowy stosunek użyczenia został zawarty na czas nieoznaczony. Dokonane bowiem przez Sąd ustalenia faktyczne nie wskazują bowiem, aby pozwanej oznaczono 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 przytoczonym przepisie art. 715 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.***

***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 strony. Tę ostatnią możliwość wywieść można ze zbliżonego w swej istocie charakteru użyczenia do umowy najmu, przy czym najistotniejsza różnica pomiędzy tymi umowami tkwi w nieodpłatnym charakterze umowy użyczenia. Wobec tego, iż przepisy prawa materialnego nie regulują wprost sposobu rozwiązania bezterminowego użyczenia na skutek woli stron. Przepis art. 715 k.c. stanowi jedynie o innych zdarzeniach powodujących zakończenie użyczenia.***

***W rezultacie zastosowanie w tym zakresie analogiczne zastosowanie mają przepisy obowiązujące w ramach najbardziej zbliżonej do użyczenia umowy, to jest umowy najmu. Przepisy zaś te dają każdej ze stron umowy prawo wypowiedzenia umowy zawartej na czas nieoznaczony (art. 673 § 1 k.c.).***

***Jeżeli przedmiotem użyczenia jest lokal mieszkalny, wówczas stosując zgodnie z powyższymi rozważaniami 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. Stanowiska takie prezentowane jest także w doktrynie prawa cywilnego, m.in. przez J. G. (por. „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia Zobowiązania”, tom II, praca zbiorowa, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1997 r., str. 221).***

***W niniejszej sprawie pozwana nie otrzymała wprawdzie pisma wypowiedzającego umowę użyczenia. Doręczono jej jednakże odpis pozwu o eksmisję w niniejszej sprawie w dniu 21 listopada 2015 roku (dowód doręczenia – karta 15). Zgodnie zaś z niekwestionowanym w doktrynie prawa oraz orzecznictwie poglądem, złożony przez powoda pozew o opróżnienie lokalu należało***

**traktować na równi z pismem wypowiedającym umowę użyczenia. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 września 1997 roku, III CZP 39/97(OSNC z 1997 roku, zeszyt 12, poz.191). Okres wypowiedzenia upłynął zatem najpóźniej z ostatnim dniem lutego 2016 roku. W świetle tych okoliczności, w ocenie Sądu nawet gdyby przyjąć (abstrahując od stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy w powołanym powyżej wyroku z dnia 7 kwietnia 2005 roku w sprawie II CK 569/04) mimo, iż pozwanej przysługiwało uprawnienie do korzystania z przedmiotowego lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia zawartej per facta concludentia, to jednak z tym dniem stosunek ten wygasł. Zachowanie powoda w postaci wniesienia powództwa, traktować bowiem należy jako wypowiedzenie umowy użyczenia na podstawie art. 365 1 k.c., zgodnie z którym zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Natomiast od dnia następnego pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Powyższe zaś prowadzi do stwierdzenia, iż wniesione powództwo ma podstawę w przepisie art. 718 § 1 kc. Powodowi bowiem po zakończeniu użyczenia przysługiwało prawo żądania od pozwanej opuszczenia lokalu.**

Podstawy do uznania powództwa wniesionego przez J. G. (1) za niezasadne nie stanowi również fakt dysponowania przez pozwaną prawomocnym wyrokiem wydanym przez tutejszy Sąd Rejonowy w sprawie II C 329/14 przywracającym E. K. posiadanie spornego lokalu mieszkalnego. Ochrona posesoryjna, którą udało się pozwanej uzyskać w sprawie II C 329/14 ma inny charakter, w toku takiego postępowania Sąd nie bada w żadnej mierze prawa własności, inaczej niż ma to miejsce w przedmiotowym postępowaniu. Aby zabezpieczyć interesy powoda wynikające z ochrony jego prawa własności, mając na uwadze fakt skierowania przez pozwaną do Komornika Sądowego sprawy o egzekucję wyroku z dnia 6 maja 2015 roku, wystąpienie z pozwem o eksmisję było niezbędnym pomimo faktu, iż pozwana spornego lokalu nie zajmuje od dnia 30 kwietnia 2014 roku, a stosunek użyczenia, na podstawie którego lokal zajmowała wygasł.

Skoro pozwanej nie przysługiwało skuteczne względem powoda prawo do korzystania ze spornego lokalu, żądanie J. G. (1) opróżnienia owego lokalu przez E. K. zasługiwało na uwzględnienie.

W konsekwencji, rozważenia wymagało, czy pozwanej 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266), 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).

Jak wynika z powyższych rozważań, pomimo faktu, iż w przypadku pozwanej E. K. Sąd nie był związany treścią przepisu art. 14 ust. 4 powołanej powyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, rozważył on wnikliwie konieczność i zasadność przyznania pozwanej lokalu socjalnego finalnie przyjmując, że taka konieczność nie zachodzi.

Lokal, który jest przedmiotem rozpoznania przez Sąd w przedmiotowy postępowaniu pozwana opuściła w dniu 30 kwietnia 2014 roku, a więc ponad dwa lata przed wydaniem orzeczenia merytorycznego w tej sprawie. Przez okres tych dwóch i pół roku była w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, mieszkając między innymi u E. D. przy ul. (...) w Ł., a także u M. S. przy ul. (...) w Ł.. Na rozprawie w dniu 17 czerwca 2016 roku podała, że obecnie zamieszkuje u matki przy ul. (...) w lokalu mieszkalnym będącym jej własnością, składającym się z pokoju z kuchnią. Pozwana ma zatem obecnie lokal, w którym może zamieszkać. To, że warunki takiego zamieszkiwania byłyby dalekie od komfortowych jest sprawą odrębną. Z punktu widzenia orzekania o prawie do lokalu socjalnego istotne jest to, że pozwana ma zabezpieczony dach nad głową. Nie można również nie zauważyć, iż lokal socjalny (przyznawany przez Gminę) jest swoistą pomocą Gminy dla osób znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji mieszkaniowej, co niewątpliwie jest dla Gminy olbrzymim ciężarem tak finansowym, jak i organizacyjnym.

Nie bez znaczenia dla podjętej przez Sąd decyzji o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego były również jej zeznania złożone na rozprawie w dniu 17 czerwca 2016 roku. Nie była ona w stanie dokładnie podać okresów, w których zamieszkiwała w mieszkaniu M. S., pomimo faktu, iż adres tego lokalu знаła szczegółowo - w przeciwieństwie do adresu E. D. - jak również z uwagi na fakt, że ten adres został wskazany przez nią jako jej adres do korespondencji w odpowiedzi na wniosek (oraz około pół roku później we wniosku o sporządzenie uzasadnienia orzeczenia wydanego w przedmiotowej sprawie). Pozwana zapytana przez Sąd dlaczego zamieszkując obecnie u matki podaje inny adres do korespondencji nie wyjaśniła wątpliwości Sądu w tym zakresie. Podała jedynie, że osoba zamieszkała pod tym adresem jest cały czas w domu i może swobodnie odbierać korespondencję do niej skierowaną. Mając na uwadze fakt, że również matka pozwanej (u której rzekomo zamieszkuje obecnie pozwana) jest osobą w podeszłym wieku i jest cały czas w domu (odebrała osobiście skierowane na jej adres zamieszkania wezwanie do pozwanego M. K. (dane z systemu sądowego) – zeznania pozwanej co do jej prawdziwej sytuacji mieszkaniowej budziły poważne wątpliwości Sądu.

Nadto Sąd miał w niniejszej sprawie uzasadnione wątpliwości co do statusu bezrobotnego przysługującego pozwanej. Co prawda w piśmie Powiatowego Urzędu Pracy w Ł. z dnia 5 kwietnia 2016 roku wskazano, iż pozwana jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku od dnia 5 lutego 2013 roku. Jednakże, jak wynika z ustaleń faktycznych poczynionych w niniejszej sprawie, niewątpliwie pozwana w dniu 30 kwietnia 2015 świadczyła pracę. Okoliczność ta wynika zarówno z zeznań pozwanej złożonych na rozprawie w dniu 17 czerwca 2016 roku (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 17 czerwca 2016 roku - k. 67), w których wskazała, iż wyprowadziła się w dniu 30 kwietnia 2014 roku gdy po powrocie z pracy w mieszkaniu nie było okien ani drzwi, jak również z załączonego przez pozwaną uzasadnienia sporządzonego w sprawie II C 329/14, do wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 6 maja 2015 roku gdzie również ustalono, iż pozwana w tym dniu wróciła do domu z pracy. Tym samym

nie sposób uznać, aby pozwana pomimo posiadania statusu bezrobotnego, rzeczywiście pozostawała bez zatrudnienia. Co więcej na rozprawie w dniu 19 maja 2016 roku pozwana deklarowała chęć zawarcia z powodem umowy najmu lokalu położonego w Ł. przy ul. (...) w Ł. z czynszem najmu na kwotę 1.000 zł miesięcznie. Gdyby jedynym źródłem utrzymania pozwanej był zasiłek w kwocie 377 zł, z pewnością nie czyniłaby powodowi przed Sądem takich deklaracji. Próba wycofania się na rozprawie w dniu 17 czerwca 2016 roku z tych deklaracji wobec bardzo trudnej sytuacji materialnej również budzi poważne wątpliwości Sądu, co wiarygodności zeznań pozwanej w tym zakresie.

Niewątpliwie wszystkie powołane powyżej okoliczności wykluczają możliwość oceny, że powódka spełnia przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. W konsekwencji Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

W stosunku do pozwanego M. K. powództwo podlegało oddaleniu w całości. Ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie wskazują bowiem, że pozwany nie mieszka w przedmiotowym lokalu od 30 kwietnia 2014 roku, jednocześnie nie przysługują mu żadne uprawnienia do zajmowania tego lokalu. Powód nie przedstawił żadnych dowodów, z których wynikałoby dla pozwanego uprawnienie do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Wręcz przeciwnie, składając zeznania powód wprost zeznał, że od momentu opuszczenia mieszkania przez E. K. i jej syna, lokal stoi pusty. Nikt tam obecnie nie zamieszkuje. Z uwagi na powyższe okoliczności Sąd uznał, że żądanie nakazania opuszczenia lokalu przez pozwanego było nieuzasadnione, a powództwo w stosunku do M. K. podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w punkcie 4 wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd wydał na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pozwana E. K. jako strona przegrywająca proces jest więc zobowiązana do zwrotu w całości przeciwnikowi procesowemu tych wszystkich kosztów, które poniósł on dla celowego dochodzenia obrony swych praw przed Sądem. Wobec powyższego, Sąd obciążył ją obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu w kwocie 200 złotych, na którą złożyła się opłata od pozwu w niniejszej sprawie.

W punkcie 5 wyroku Sąd ustalił, iż wyrok ma charakter zaoczny wobec pozwanego M. K., który pomimo doręczenia mu odpisu pozwu nie zajął żadnego stanowiska w sprawie.