

# UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 3 kwietnia 2024 r.**

## **I. Omówienie stanowisk stron**

1. Powód S. M. – reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika – wniósł o nakazanie pozwanej H. M., aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi lokal mieszkalny nr (...) – wraz z pomieszczeniem przynależnym – położony w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W.. Podał, że lokal ten stanowi jego własność, jako wchodzący w skład spadku po jego zmarłym ojcu, I. A. M., który to spadek powód nabył po ojcu dnia 19 stycznia 2023 r., czego potwierdzenie stanowi akt poświadczenia dziedziczenia. W lokalu tym od kilkunastu lat przebywa – zameldowana z zamiarem stałego pobytu – H. M., która zajmowała się ojcem powoda. Pozwana, po śmierci I. (...), w dalszym ciągu zamieszkuje w lokalu, bez tytułu prawnego. W połowie stycznia 2023 r. powód spotkał się z pozwaną, jednak ta oświadczyła, że nie wyprowadzi się. Następnie Powód wezwał pozwaną do wydania lokalu na piśmie.

2. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa (k. 28-30), ewentualnie o przyznanie na jej rzecz lokalu komunalnego. Wskazała, że jest była partnerką- konkubiną I. A. M. od wielu lat. Sprzedała własne mieszkanie, położone przy ul. (...), a kwotę uzyskaną ze sprzedaży, tj. 230 tys. zł, przeznaczyła na ratowanie stanu zdrowia partnera. Chorym nie opiekował się brat ani syn (powód w tej sprawie). Syn nie interesował się ojcem, nie miał z nim kontaktu. Pozwana sfinansowała choremu pobyt w sanatorium, prywatne wizyty lekarskie, opłacała czynsz i media za lokal, dokonywała w mieszkaniu napraw i remontów (wymieniła drzwi wejściowe, spłuczkę w toalecie oraz kran z rurą w kuchni). Wskazała także, że jej stan zdrowia uległ pogorszeniu – w szczególności w zakresie zmian w kręgosłupie szyjnym i lędźwiowym. W 2020 r. stan zdrowia I. (...) również uległ pogorszeniu, przebywał on w Szpitalu (...), następnie na rehabilitacji, domu opieki w S., a następnie w państwowym domu opieki przy ul. (...). Pozwana systematycznie odwiedzała I. (...) w tym „upiornym” (...). Następnie w grudniu 2022 r. I. (...) – mimo złego stanu zdrowia – z inicjatywy swojego syna, „który z całą świadomością chciał pozbawić życia ojca”, został przewieziony do wsi T., około 200 km od W.. Tam I. (...) był bez dokumentacji, pozbawiony fachowej opieki, zmarł między 30 a 31 grudnia 2022 r. Wskazała, że ustawowe dziedziczenie nie dojdzie w tym przypadku do skutku, ponieważ syn dopuścił się przestępstwa na własnym ojcu, pozbawiając go świadomego życia. Dalej pozwana wskazała, że „dysponuje odpowiednimi dokumentami, które jednak ze względu na świadome przekłamanie i nierzetelność Kancelarii Adwokackiej K. S. przestawi dopiero na rozprawie”. Pozwana podała, że ma przyznany dom opieki, ale nie ma pieniędzy na jego opłacenie. Jest obciążona finansowo. (...) zapewnia jej „wszystkie formy pomocy, obiady, leki itp.” Nie może się sama poruszać, stała się kaleką. „Za śmierć I. (...) ponosi odpowiedzialność przede wszystkim syn – S. M.. W tej sprawie złożyłam zawiadomienie do Prokuratury, jak również kurator, który działał bezprawnie, jak i Dom Opieki, który bez żadnego sprawdzenia, jak „paczkę”, wysłał I. (...) w tak odległe miejsce”.

## **II. Fakty ustalone w sprawie – istotne dla rozstrzygnięcia**

3. W dniu 31 grudnia 2022 r. zmarł I. A. M., po którym spadek nabył z mocy ustawy jego syn, powód, S. M.. W wyniku dziedziczenia po zmarłym ojcu S. M. jest uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), w budynku przy ul. (...), o powierzchni 38,80m<sup>2</sup>, do którego do lokalu przynależy pomieszczenie nr (...) o powierzchni 9,30m<sup>2</sup>.

**dowód:** akt poświadczenia dziedziczenia, k. 9-10; zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej, k. 11

4. W lokalu tym od kilkunastu lat zamieszkuje pozwana H. M., która zamieszkiwała w lokalu wraz z I. (...), którym opiekowała się, a następnie związała jako partnerka życiowa. H. M. zamieszkiwała w lokalu na podstawie ustnej umowy użyczenia zawartej z I. (...) na czas nieoznaczony.

**dowód:** faktura, k. 47; potwierdzenie przelewu, k. 49-50, przesłuchanie strony – H. M., k. 148v-149

5. Po śmierci ojca, S. M. wezwał H. M. do wydania nieruchomości w piśmie datowanym na 23 stycznia 2023 r. H. M. odebrała wezwanie 26 stycznia 2023 r. H. M. nie zastosowała się do wezwania i nie wydała lokalu S. M..

**dowód:** wezwanie do wydania, k. 12; potwierdzenie odbioru, k. 14-15

6. I. (...) zmarł 31 grudnia 2022 r. we wsi T., gdzie został przewieziony z domu opieki społecznej. I. (...) leczył się kardiologicznie i nefrologicznie, przebył m. in. zawał serca, był hospitalizowany.

**dowód:** dokumentacja medyczna, k. 31-35, 39-40, kserokopia odpisu aktu zgonu, k. 36; pismo, k. 38; częściowo przesłuchanie strony – H. M., k. 148v-149

7. H. M. złożyła do prokuratury zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa. Postanowieniem z 14 września 2023 r. zostało wszczęte śledztwo w sprawie zawiadomienia H. M. o przestępstwie, na skutek którego świadomie doprowadzono do śmierci jej partnera I. A. M., tj. o czyn z art. 155 k.k. S. M. nie został uznany za niegodnego dziedziczenia.

**dowód :** zawiadomienie o wszczęciu śledztwa, k. 116; przesłuchanie strony – H. M., k. 149

8. H. M. ma 78 lat. Porusza się przy pomocy balkonika rehabilitacyjnego. Cierpi na zmiany zwyrodnieniowe kręgosłupa z wielopoziomą dyskopatią i uciskiem na korzenie nerwowe oraz opony rdzeniowe. Miewa zawroty głowy, cierpi na przewlekłą chorobę wieńcową, ma niewydolność serca, cierpi na zapalenie żył i zakrzepowe zapalenie żył. W styczniu 2014 r. sprzedała lokal mieszkalny przy ul. (...), za kwotę 230 tys. zł. H. M. obecnie nie posiada żadnych oszczędności. Korzysta ze świadczeń pomocy społecznej – w formie usług opiekuńczych, z całkowitym zwolnieniem z odpłatności, posiłków w barze z całkowitym zwolnieniem z odpłatności oraz zasiłków celowych na zabezpieczenie podstawowych potrzeb życiowych. H. M. ma przyznane miejsce w DPS przy ul. (...) w W.. H. M. pobiera emeryturę w wysokości 2 593,57 zł, bez uwzględnienia potrąceń komorniczych w wysokości około 600,00 zł miesięcznie. Nie ma stwierdzonej niepełnosprawności. H. M. nie ma żadnych nieruchomości, oszczędności, papierów wartościowych, polis czy funduszy inwestycyjnych. Nie ma bliskiej rodziny, która mogłaby ją wspomóc finansowo czy u której mogłaby zamieszkać. Posiada zadłużenie z tytułu dwóch pożyczek, które stanowi przedmiot postępowań egzekucyjnych.

**dowód:** dokumentacja medyczna, k. 44-45, 51; akt notarialny, k. 52-53; potwierdzenie przelewu, k. 88; pismo (...), k. 74; pismo z ZUS, k. 76; pismo, k. 78; wezwanie do dokonywania potrąceń, k. 137; wyciąg z ksiąg, k. 138; decyzja z ZUS, k. 139, przesłuchanie strony – H. M., k. 148v-149v

### III. Ocena dowodów

9. Sąd oparł fakty ustalone w sprawie na wszystkich dokumentach zgromadzonych w aktach (stanowiących dowód bez wydania w tym przedmiocie postanowienia, art. 243<sup>2</sup> k.p.c.) – dokumenty nie były kwestionowane przez strony, nie było też żadnych podstaw, aby czynić to z urzędu. Sąd oparł się również – w zakresie, w jakim miały one znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie – na przesłuchaniu strony, H. M., oceniając zeznania pozwanej w tym zakresie jako zasadniczo spójne, logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym, a ponadto zgodne z dokumentacją przedstawioną do akt sprawy przez pozwaną, obrazującą jej sytuację finansową, majątkową i zdrowotną.

### IV. Ocena prawna

10. Przechodząc do oceny prawnej roszczenia, należy wskazać, że podstawą prawną wydanego w tej sprawie wyroku były zasadniczo przepisy z art. 222 § 1 k.c. oraz przepisy Ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w szczególności art. 14 tejże Ustawy. Zgodnie z pierwszym z nich, a to art. 222 § 1 k.c. (który to przepis – z mocy art. 251 k.c. – znajdzie odpowiednie zastosowanie do ograniczonego prawa rzeczowego, którym jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) 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 tej sprawie należało zatem przede wszystkim ustalić, czy powód ma legitymację czynną, tj. czy jest uprawnionym z

tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do spornego lokalu przy ul. (...), a po drugie – czy pozwanej przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, skuteczne wobec powoda.

11. Odnosząc się do pierwszej z przesłanek roszczenia windykacyjnego z art. 222 § 1 k.c., należy wskazać, że powód wykazał, że jest uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...), które to ograniczone prawo rzeczowe nabył w wyniku dziedziczenia po zmarłym ojcu, co też wykazał za pomocą notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia. Pozwana w toku postępowania wskazywała, że powód jest osobą niegodną dziedziczenia, bowiem nie opiekował się zmarłym ojcem, nie wywiązywał się ze swojego obowiązku alimentacyjnego wobec ojca, a ponadto – świadomie doprowadził do śmierci ojca. Podkreślenia wymaga, że uznanie za niegodnego dziedziczenia może nastąpić jedynie na mocy konstytucyjnego orzeczenia sądu. Sąd w innym postępowaniu, badając prawo dziedziczenia, nie może przesłankowo ustalić, że dana osoba jest niegodna dziedziczenia po zmarłym. W konsekwencji, sąd na obecnym etapie postępowania nie miał żadnych podstaw do kwestionowania legitymacji czynnej powoda w tej sprawie. Samo wszczęcie śledztwa – w sprawie o art. 155 k.k., które to przestępstwo notabene nie stanowi ciężkiego, umyślnego przestępstwa w rozumieniu art. 928 § 1 pkt 1 k.c. – nie miało zatem dla sprawy istotnego znaczenia. Powód nie został uznany prawomocnie za niegodnego dziedziczenia.

12. Po drugie, nie budziło wątpliwości, że pozwanej nie przysługuje wobec powoda uprawnienie do władania rzeczą w rozumieniu art. 222 § 1 k.c. Pozwana zamieszkiwała w spornym lokalu na podstawie umowy użyczenia lokalu (art. 710 k.c.), zawartej w sposób dorozumiany z I. A. M., na czas nieoznaczony. O tym, że pozwana i zmarłego I. A. M. łączyła w tym zakresie umowa użyczenia, świadczy to, że pozwana nie uiszczała na jego rzecz żadnych opłat z tytułu zamieszkiwania w lokalu, a jednocześnie była uprawniona do używania rzeczy, tj. zamieszkiwania w lokalu i korzystania z niego. Ponadto pozwana w pewnej części partycypowała w kosztach utrzymania lokalu, podejmowała decyzje w zakresie niektórych nakładów na lokal. Jednocześnie strony nie umówiły się, że umowa zostaje zawarta na pewien z góry określony odcinek czasu czy też do konkretnej daty, co oznacza, że zawarły umowę na czas nieoznaczony. Umowa użyczenia nie musi być zawarta – aby być ważna i skuteczna – w żadnej szczególnej formie, w tym w formie pisemnej. Powszechną praktyką jest, że w sprawach takich jak niniejsza, do zawarcia umowy użyczenia dochodzi w sposób dorozumiany (art. 60 k.c.).

13. Omawiana umowa użyczenia nie wygasła w momencie śmierci I. A. M.. Przepisy regulujące stosunek prawny użyczenia nie przewidują skutku wygaśnięcia omawianej umowy na wypadek śmierci użyczającego (art. 715 k.c.). Wyjaśnienia wymaga, że przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę użyczenia, nie zawierają regulacji analogicznej do umowy najmu. Art. 678 § 1 k.c. bowiem wprost stanowi, iż w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. W doktrynie analizując przypadek śmierci użyczającego i związane z tym następstwo prawne wyrażono pogląd, że śmierć użyczającego nie prowadzi do ustania użyczenia, a w miejsce użyczającego do stosunku użyczenia wstępują jego spadkobiercy (por. K. Osajda (red.), Tom IIIB. Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania. Część szczegółowa. Ustawa o terminach zapłaty, Warszawa 2017). Sąd podziela to stanowisko, za którym przemawiają również względy aksjologicznej. W razie śmierci użyczającego w jego miejsce wstępują spadkobiercy, zaś stosunek użyczenia trwa nadal.

14. Przepisy kodeksu cywilnego regulujące stosunek zobowiązaniowy w postaci umowy użyczenia nie zawierają szczegółowej podstawy prawnej co do przesłanek i terminów wypowiedzenia umowy użyczenia lokalu zawartej na czas nieoznaczony. Stąd też podstawę prawną do wypowiedzenia tego typu umowy należy wywodzić z, stosowanego per analogiam, art. 688 k.c., zgodnie z którym jeśli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Alternatywną podstawą wypowiedzenia umowy użyczenia lokalu zawartej na czas nieoznaczony, podnoszoną w orzecznictwie i literaturze przedmiotu, jest przepis z art. 365<sup>1</sup> 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. W ocenie sądu w przypadku wypowiedzenia umowy użyczenia lokalu mieszkalnego zawartej na czas nieoznaczony należałoby zastosować per analogiam przepis z art. 688 k.c., nakazujący zachowanie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia,

przede wszystkim z uwagi na jego funkcję ochronę dla lokatora, niezbędną z uwagi na wagę dobra, jakim jest dach nad głową oraz ciężar skutków związanych z koniecznością zmiany miejsca zamieszkania. W konsekwencji, w przypadku umowy użyczenia lokalu mieszkalnego termin wypowiedzenia takiej umowy powinien zasadniczo wynosić 3 miesiące. W tej sprawie niewątpliwie jednak od daty pierwszego pisma skierowanego przez powoda do pozwanej, wzywającego pozwaną do wydania nieruchomości, tj. pisma z 23 stycznia 2023 r. (które to pismo należało traktować, zgodnie z art. 65 § 1 k.c., jako wypowiedzenie umowy użyczenia), do czasu zamknięcia rozprawy, upłynęły już znacznie ponad 3 miesiące, a zatem okres wypowiedzenia umowy został zachowany. W konsekwencji, należało uznać, że pozwana – po skutecznym wypowiedzeniu jej przez powoda umowy użyczenia lokalu – zajmuje sporne mieszkanie bez tytułu prawnego.

15. Sąd orzekł, iż pozwanej przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu zaoferowania pozwanej umowy najmu socjalnego lokalu przez gminę (art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów) . W tej sprawie znajdowały zastosowanie przepisy art. 14 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: uopl). Pozwaną należało bowiem uznać za lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 uopl jako używającą lokal na podstawie – wygasłej już – umowy użyczenia. Okoliczność, iż umowa została wypowiedziana, a zatem, iż pozwana utraciła tytuł prawny do lokalu, nie zmienia faktu, iż pozwaną należy uznać za lokatora w rozumieniu omawianej ustawy i orzekać co do niej w zakresie ewentualnego uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (tak: R. Dzięczek, Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, [w:] Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów, wyd. VIII, Lex, komentarz do art. 2, wyd. 2023 i przywołane tam orzecznictwo). Zgodnie z art. 14 ust. 1uopl, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

16. Odnosząc się w tym miejscu po krótko do stanowiska pozwanej – która wnosila o to, aby sąd orzekł wobec niej o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu **lokalu komunalnego, nie socjalnego, z uwagi na złe warunki panujące w lokalach socjalnych** – należy wyjaśnić, że przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, w tym w szczególności przepisy art. 14 tej ustawy, nie przewidują możliwości orzekania przez sąd o uprawnieniu osoby eksmitowanej do zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego.. Jeśli pozwana chce ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego, to powinna wystąpić z wnioskiem, w trybie administracyjnym, do właściwej komórki organizacyjnej gminy.

17. Sąd orzekł wobec pozwanej uprawnienie do zawarcia umowy lokalu socjalnego mając na uwadze jej sytuację finansową, majątkową i zdrowotną. Pozwana ma 78 lat, jest osobą schorowaną, porusza się za pomocą balkonika, nie ma żadnych oszczędności, posiada zadłużenie z tytułu umów pożyczek, egzekwowane przez komornika w postępowaniu egzekucyjnym. Korzysta ze świadczeń pomocy społecznej – w formie usług opiekuńczych, z całkowitym zwolnieniem z odpłatności, posiłków w barze z całkowitym zwolnieniem z odpłatności oraz zasiłków celowych na zabezpieczenie podstawowych potrzeb życiowych. Uzyskuje emeryturę – po odliczeniu potrąceń komorniczych – w wysokości niespełna 2 000 zł, która to kwota, biorąc pod uwagę realia rynku mieszkaniowego w W. i ceny najmu, jak również comiesięczne wydatki pozwanej na żywność, leki i wizyty lekarskie, nie pozwoli pozwanej na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Pozwana nie ma żadnych nieruchomości, w których mogłaby zamieszkać, nie ma bliższej rodziny, która mogłaby jej pomóc. Wprawdzie pozwana nie jest osobą spełniającą kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej (art. 14 ust. 4 pkt 4 uopl w zw. z art. 8 ustawy z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, w której to ustawie, jako kryterium dochodowe, wskazano kwotę 776 zł), nie jest także osobą spełniającą przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (art. 14 ust. 4 pkt 6 uopl, otrzymując dochód z tytułu emerytury przewyższający 1866,48 zł brutto ) – nie spełnia zatem przesłanek obligatoryjnych do orzeczenia wobec niej omawianego uprawnienia – jednakże stan zdrowia, wiek pozwanej oraz jej dochody i sytuacja majątkowa, nakazywały sądowi orzeczenie wobec pozwanej omawianego uprawnienia w oparciu o przesłankę fakultatywną.

## V. Koszty procesu

18. O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie zasady odpowiedzialności za wynik sprawy, obciążając nimi w całości pozwaną, jako stronę, która przegrała sprawę (art. 98 § 1 k.p.c.). Na koszty te składały się:

a. co do powoda – 240,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł tytułem opłat skarbowej od pełnomocnictwa oraz 200,00 zł tytułem nieponiesionej przez powoda opłaty sądowej od pozwu;

b. co do interwenienta ubocznego – 240,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 40,00 zł tytułem opłaty sądowej od interwencji ubocznej.

2. Sąd może przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązane do zwrotu kosztów (art. 107 k.p.c.). W ocenie sądu w tej sprawie wystąpiły przesłanki do przyznania interwenientowi kosztów interwencji – pełnomocnik interwenienta stawiała się na wszystkie terminy rozpraw, formułowała wnioski, pisma procesowe, brała aktywny udział w sprawie. Słusznym było zatem przyznanie interwenientowi kosztów interwencji.

3. Jednocześnie w ocenie sądu w sprawie nie wystąpiły przesłanki do odstąpienia od obciążenia pozwanej kosztami procesu (art. 102 k.p.c.) w postaci szczególnych okoliczności. Wskazać należy, że odstąpienie od obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej sprawę może nastąpić jedynie wyjątkowo. Instytucji tej nie można w żadnym razie traktować jako regułę, bowiem narusza ona prawo drugiej strony postępowania do uzyskania zwrotu kosztów poniesionych w celu bronięcia własnych interesów. Mając na uwadze stosunkowo niewysokie koszty procesu w tej sprawie (737,00 zł), sąd uznał, że pozwana – mimo niewątpliwie trudnej sytuacji majątkowej, zdrowotnej i finansowej – jest w stanie uiścić powyższą kwotę.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

ASR Agnieszka Piwała

W., 22 kwietnia 2024 r.