

Sygn. akt I C 1407/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Andrzej Józefowski

Protokolant: Małgorzata Schick

Po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2013 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa R. G., T. G.

przeciwko Z. G. i małoletniej A. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym Z. G. i małoletniej A. S., aby opuściły, opróżniły i wydały powodom R. G. i T. G. lokal mieszkalny, położony w S. numer (...);

II. orzeka o uprawnieniu każdej z pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę N. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych na rzecz powodów kwotę 320 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 1407/12

## UZASADNIENIE

Powodowie R. G. i T. G. domagali się nakazania pozwanej Z. G. i małoletniej A. S. opróżnienia, opuszczenia i wydania powodom zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego będącego częścią nieruchomości powodów położonej w S.nr (...).

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że pozwana Z. G. wraz z małoletnią A. S., której jest prawnym opiekunem, zajmuje bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony w S.nr(...) obejmujący 2 pokoje, 2 łazienki, przedpokój, kuchnię i piwnicę.

Powodowie wskazali, że zajmowany przez pozwaną lokal mieszkalny był obciążony dożywotnią służebnością mieszkaniową i gruntową ustanowioną na rzecz M. G. - matki powoda T. G..

Z chwilą śmierci matki powoda, co miało miejsce w dniu 29 sierpnia 2012 r., wskazana służebność wygasła. Służebność była ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości powodów o nr KW (...), a aktualnie po śmierci uprawnionej została wykreślona. Nieruchomość powodów jest wolna od obciążeń z tego tytułu.

Pozwana nie ma żadnego tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego będącego własnością powodów. Prawa do zajmowania lokalu nie mogą również wywodzić z wyżej wymienionej służebności mieszkaniowej i gruntowej, która będąc służebnością osobistą wygasła z chwilą śmierci uprawnionej. Zgodnie z treścią art. 299 k.c. służebność osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego. Nadto art. 300 k.c. stanowi, że służebności osobiste są niezbywalne. Nie można również przenieść uprawnienia do ich wykonywania. Art. 301 § 2 k.c. stanowi, że można się umówić, iż po

śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi, nie mniej jednak w tym zakresie niezbędne byłoby zawarcie umowy pomiędzy uprawnionym a właścicielem nieruchomości na rzecz osoby trzeciej (osób trzecich), których krąg ogranicza się do dzieci, rodziców i małżonka uprawnionego. Umowa taka jednak nigdy nie została zawarta i również z tego względu służebność osobista wygasła z chwilą śmierci, a pozwana utraciła prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego w nieruchomości będącej własnością powodów.

Pozwana Z. G. wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że nabyła prawo do zachowku po zmarłej matce M. G., że powodowie nie opiekowali się rodzicami, którzy przekazali im swoje gospodarstwo rolne.

Ponadto pozwana podniosła, że jej rodzice korzystali dożywotnio z lokalu mieszkalnego i użytkowania działki gruntu rolnej, której część jeszcze za życia matki M. G. została przez powodów sprzedana.

Pozwana zarzuciła, że powódka zabrała część kuchni na agroturystykę, zamurowała okna i drzwi i zrobiła wejście z tyłu budynku; powodowie zlikwidowali grzejniki i odcięli wodę, a nadto znęcają się nad pozwaną, nachodzą ją i zmuszają by opuściła mieszkanie, pozbawiając prądu, kanalizacji i wody.

Dodatkowo pozwana podniosła, że przeprowadziła w mieszkaniu remont, gdyż chce zapewnić niepełnosprawnemu dziecku, które wychowuje, znośne warunki mieszkaniowe.

Pozwana podała, że na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 16 stycznia w sprawie (...) małoletnią A. S., urodzoną w dniu (...) w Z. umieszczono w rodzinie zastępczej ustanowionej w osobie Z. G.. A. S. na mocy orzeczenia niepełnosprawności z dnia 01.10.2012 r. zaliczona została do osób niepełnosprawnych.

Pozwana wskazała, że małoletnia wymaga konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji. Musi korzystać z usług terapeutycznych i rehabilitacyjnych. Dodatkowo małoletnia musi się podać zabiegom integracji sensorycznej. Żądany okres zamieszkiwania w lokalu położonym w S.nr(...) jest uzasadniony wdrożonym systemem rehabilitacji i leczenia małoletniej oraz integracji sensorycznej, a którego nie można przerwać, a pozwana nie ma innego miejsca zamieszkania w kraju. Przewidywany czas rehabilitacji i leczenia to okres około jednego roku i 3 miesięcy. Potwierdza to zaświadczenie z dnia 26 lutego 2013 r. wystawione przez (...) Centrum Fizjoterapii N..

Nagła eksmisja byłaby naruszeniem zasad współżycia społecznego i narusza zasadę słuszności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powodowie R. G. i T. G. są właścicielami nieruchomości położonej w S. , dla której w Sądzie Rejonowym w Kłodzku jest prowadzona księga wieczysta o nr KW (...).

Na podstawie umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 28 12 1982 r. powodowie przejęli gospodarstwo rodziców M. i E. G. , przy czym w umowie zastrzeżono na rzecz zdających prawo do dożywotniego korzystania z kuchni, dwóch pokoiów na parterze, jednego pokoju położonego na piętrze .

Mieszkanie , z którego korzysta pozwana zajmowała ona wspólnie z matką M. G. korzystającą z dożywocia ustanowionego umową przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 28 12 1982 r.

Dnia(...)r. M. G.zmarła.

( dowód : odpis z księgi wieczystej k 6- 8, umowa przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 28 12 1982 r. k 20 -21, odpis aktu zgonu k 26 )

Małoletnia A. S. została zaliczona do osób niepełnosprawnych i pozostaje pod specjalistyczną opieką rehabilitacyjną

( dowód : orzeczenie o niepełnosprawności k 24 i k 49, zaświadczenia k 50 i 53 )

Sąd zważył :

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika niezbicie, że powodowie są wyłącznymi właścicielami nieruchomości położonej w (...), której częścią jest lokal mieszkalny zajmowany obecnie przez pozwaną bez tytułu prawnego.

Pozwana bowiem mieszkała w tym lokalu wspólnie ze zmarłą matką M. G., której - po przekazaniu gospodarstwa rolnego następcy - przysługiwało prawo dożywotniego korzystania z mieszkań. Po śmierci matki M. G. prawo to wygasło jako prawo dożywotnie i uprawnienia do zajmowania spornego lokalu mieszkalnego nie przeszły na pozwaną.

Trafnie podnoszą powodowie, że zgodnie z treścią art. 299 k.c. służebność osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego. Nadto art. 300 k.c. stanowi, że służebności osobiste są niezbywalne. Nie można również przenieść uprawnienia do ich wykonywania. Art. 301 § 2 k.c. stanowi, że można się umówić, iż po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi, nie mniej jednak w tym zakresie niezbędne byłoby zawarcie umowy pomiędzy uprawnionym a właścicielem nieruchomości na rzecz osoby trzeciej (osób trzecich), których krąg ogranicza się do dzieci, rodziców i małżonka uprawnionego. Umowa taka jednak nigdy nie została zawarta i również z tego względu służebność osobista wygasła z chwilą śmierci, a pozwana utraciła prawo do zajmowania lokalu

W tej sytuacji roszczenia powodów o wydanie im przedmiotu ich własności są w pełni zasadne i usprawiedliwiają żądanie eksmisji pozwanej z zajmowanego lokalu w oparciu o art. 222 § 1 k.c.

Sytuacja jednak, w której znajduje się pozwana ma szczególny charakter. Pozwana bowiem zajmuje sporny lokal mieszkalny od dawna, przy czym obecnie mieszka w nim wspólnie z niepełnosprawnym małoletnim dzieckiem, wymagającym szczególnej opieki i rehabilitacji wychowując to dziecko w ramach rodziny zastępczej.

W ocenie Sądu okoliczność ta przemawia za udzieleniem pozwanej ochrony przed eksmisją w postaci zapewnienia jej prawa do lokalu socjalnego i wstrzymania ewentualnej eksmisji do czasu zawarcia z pozwaną przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego.

Przepis art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

stanowi, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

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.

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.2))(23) 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.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Przepisu ust. 4 art. 14 ustawy 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 z towarzystwem budownictwa społecznego.

Z uwagi na szczególną sytuację pozwanych, korzystających z lokalu od wielu lat, sytuację zdrowotną małoletniej Sąd uznał, że chociaż art. 14 ust 4 nie znajduje tu zastosowania, to zgodnie z art. 14 ust 3 biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwane z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną należy orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c.