

*Sygn. akt I C 736/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2015r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: (...)

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2015 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)G. – G. Zarząd (...)

przeciwko M. N., P. N., F. N., N. N.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. N., P. N., F. N., N. N. aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny Nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym M. N., P. N., N. N. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. ustala, że pozwanemu F. N. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu jak w pkt I wyroku w stosunku do M. N., P. N., N. N. do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych M. N., P. N., F. N., N. N. solidarnie na rzecz powoda (...) G. – G. Zarząd (...) kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 736/15

## UZASADNIENIE

Powód Gmina M. G. w pozwie skierowanym przeciwko M. N., P. N., F. N., N. N. domagał się nakazania im opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Na rozprawie w dniu 17 grudnia 2015 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...) położony w G., przy ul. (...) znajduje się w zasobach mieszkaniowych Gminy M. G..

(bezsporne)

Od dnia 21 stycznia 1998 r. M. N. i P. N. byli najemcami przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Umowa najmu lokalu zawarta została na podstawie skierowania z dnia 12 stycznia 1998r. Wraz z najemcami w lokalu tym zamieszkiwały ich dzieci: N. N. oraz F. N..

(bezsporne, a nadto: umowa najmu z dnia 21 stycznia 1998 r., skierowanie z dnia 12.01.1998r. – w aktach lokalowych)

W związku z zaleganiem w spłacie należności wynikających z najmu przedmiotowego lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, najemcy zostali, pismami z dnia 25 maja 2010r., uprzedzeni o zamiarze wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego.

(bezsporne, a nadto: pisma z dnia 25 maja 2010 r. wraz z zpo – k. 4-5 oraz w aktach lokalu)

W związku z dalszym brakiem spłaty należności Gmina M. G., pismami z dnia 3 sierpnia 2010r., wypowiedziała M. N. i P. N. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z dniem 31 sierpnia 2010r. ze skutkiem na dzień 30 września 2010 r.

(bezsporne, a nadto: wypowiedzenia z dnia 03 sierpnia 2010 r. wraz z zpo – k. 6-7 oraz w aktach lokalu)

Z uwagi na trudną sytuację materialną najemców, Gmina M. G. przedłużyła okres wypowiedzenia do czasu spłaty zaległości w ratach, tj. do dnia 31 stycznia 2011 r. Wobec niewywiązania się najemców z przyjętego na siebie zobowiązania spłaty zadłużenia w trzech ratach, kolejny wniosek pozwanych o „przesunięcie okresu wypowiedzenia” został rozpatrzony odmownie.

(bezsporne, a nadto: pismo z dnia 04 października 2010 r. wraz z dowodem nadania – k. 8, pismo z dnia 27.01.2011r. – w aktach lokalu)

Pismami z dnia 11 lutego 2015 r. M. N., P. N. i F. N. zostali wezwani do opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(bezsporne, a nadto: pisma z dnia 11 lutego 2015 r. wraz z zpo – k. 9-11v oraz w aktach lokalu)

W dniu 06 maja 2015 r. pomiędzy M. N. a Gminą M. G. została zawarta ugoda dot. uregulowania zadłużenia wynikającego z korzystania z przedmiotowego lokalu w łącznej kwocie 28.893,79 zł w 24 ratach w wysokości 1.203 zł każda, przy czym pierwsza rata wynosiła 1.224,79 zł.

(dowód: ugoda z dnia 06 maja 2015 r. – k.39)

W dniu 1 października 2015r. pozwana M. N. złożyła wniosek o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu, jednak do dnia wyrokowania nie został on rozpoznany. Jednocześnie, pozwana uzyskała zaświadczenie, że wywiązuje się z warunków zawartej z (...)ugody.

(dowód: wniosek, k.41; zaświadczenie, k.40)

M. N. ma 50 lat. Jest osobą bezrobotną, jednak osiąga dochód w kwocie 500 zł z tytułu opieki nad osobą starszą, cierpi na schorzenia przewodu pokarmowego.

(dowód: zeznania pozwanej M. N. – k. 35, 37; informacja z(...), k.27)

P. N. ma 45 lat. Jest zatrudniony na podstawie umowy o dzieło i z tego tytułu osiąga miesięczny dochód rzędu 2.000-2.500 zł.

(dowód: zeznania pozwanego P. N. – k. 35, 37)

N. N. ma 18 lat, pobiera naukę w szkole ponadgimnazjalnej, otrzymuje wynagrodzenie za praktyki w salonie fryzjerskim w kwocie 130 zł miesięcznie, pozostaje na utrzymaniu rodziców.

(dowód: zeznania pozwanej N. N. – k. 35, 37; zeznania pozwanego P. N. – k. 35, 37)

F. N. ma 22 lata, posiada wykształcenie gimnazjalne. Jest zatrudniony przy konserwacji zabytków i z tego tytułu osiąga dochody w kwocie 2.000-2.500 zł miesięcznie.

(dowód: zeznania pozwanego F. N. – k. 35, 37)

Żadnemu z pozwanych nie przysługuje tytuł prawny do żadnego innego lokalu.

(dowód: zeznania pozwanej M. N. – k. 35, 37; zeznania pozwanego P. N. – k. 35, 37; zeznania pozwanego F. N. – k. 35, 37; zeznania pozwanej N. N. – k. 35, 37)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów, których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana w toku procesu przez strony, a ich prawdziwość i rzetelność nie budziła również wątpliwości Sądu.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się także na zeznaniach pozwanych M. N., P. N., N. N. i F. N., którym dał wiarę, albowiem zeznania są szczerze i spójne wewnętrznie, a ponadto wzajemnie się pokrywają.

Zważyć należy, iż istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności faktyczne w zasadzie nie były sporne pomiędzy stronami. Pozwani nie kwestionowali uprawnień właścicielskich powódki, nie wywołała również sporu sytuacja mieszkaniowa, majątkowa i rodzinna pozwanych. Przedmiotem sporu było przede wszystkim ustalenie, czy pozwani posiadają tytuł prawny do lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...) a nadto, jaki wpływ na żądanie eksmisji ma okoliczność zawarcia i realizacji przez pozwanych ugody dotyczącej spłaty zadłużenia za mieszkanie.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150), dalej jako „ustawa o ochronie praw lokatorów”, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Z kolei art. 11 ust. 2 pkt 2 przywołanej ustawy stanowi, iż nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W ocenie Sądu powód przedstawił dowody potwierdzające zasadność żądania, w szczególności wykazał istnienie materialnoprawnych przesłanek dokonanego względem pozwanych wypowiedzenia i tym samym brak tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Uwagi powyższe poczyniono jedynie na marginesie zważywszy, że pozwani nie kwestionowali prawidłowości wypowiedzenia im najmu lokalu.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 222 §1 kc, zgodnie z którym właściciel rzeczy 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. Według wskazania art. 222 §1 in fine kc pozwany w procesie windykacyjnym może bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

Na gruncie niniejszej sprawy bezsporne było to, iż właścicielem przedmiotowego lokalu jest Gmina M. G., jak również to, iż w związku z wypowiedzeniem umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, pozwani zajmują ten lokal bez tytułu prawnego, co w istocie przyznali.

Pozwani podnieśli jednakże, iż zawarli z powodem ugodę dotyczącą spłaty zadłużenia wynikającego z zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a w przypadku regularnej spłaty, stosunek najmu miał być ponownie nawiązany pomiędzy stronami.

Zważyć należy, iż kwestia braku regulowania opłat czynszowych miała znaczenie wyłącznie w momencie podejmowania przez powódkę decyzji o wypowiedzeniu umowy najmu. Jeżeli taki fakt miał miejsce – co nie zostało przez stronę pozwaną zakwestionowane – to obecny stan wzajemnych rozliczeń między stronami nie ma żadnego znaczenia dla rozpatrywania słuszności roszczenia eksmisji. Skoro więc pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu, powinni lokal ten, na żądanie właściciela, opuścić i mu go wydać. Do uznania Gminy jako wierzyciela będzie pozostawało, czy po spłacie zadłużenia, czy też jego części, zgodzi się w przyszłości podpisać nową umowę najmu z pozwanymi, na nowych warunkach.

Reasumując - okoliczność podpisania ugody z właścicielem lokalu i realizacji jej postanowień nie ma znaczenia dla oceny skuteczności żądania eksmisji. Regulowanie należności związanych ze stosunkiem najmu nie wpływa bowiem w jakikolwiek sposób na skuteczność już dokonanego przez powoda wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wskutek czego pozwani definitywnie utracili do niego tytuł prawny.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 222 § 1 kc, Sąd nakazał opuszczenie i opróżnienie przedmiotowego lokalu mieszkalnego, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów 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. Z kolei ust. 3 stanowi, iż 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.

W toku postępowania ustalono, iż M. N. jest osobą bezrobotną, a nadto schorowaną, co stanowi w ocenie Sądu przesłankę do obligatoryjnego orzeczenia w stosunku do niej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów), jak również szczególną sytuację materialną, o której mowa w art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Ponadto ustalono, iż N. N. jest wprawdzie osobą pełnoletnią, lecz wciąż pobierającą naukę i co za tym idzie, niesamodzielną, w związku z czym spełnia ona kryteria do otrzymania lokalu socjalnego z uwagi na szczególną sytuację materialną i rodzinną, o której mowa w art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Z kolei P. N., jak ustalono, jest osobą prowadzącą gospodarstwo domowe wspólnie z M. N. oraz N. N., które pozostają na jego wyłącznym utrzymaniu, co uzasadnia, zdaniem Sądu, przyznaniem także i jemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zdaniem Sądu dalece niesłuszne byłoby przyznanie lokalu socjalnego jednemu z małżonków prowadzących wspólne gospodarstwo domowe, przy jednoczesnym odmówieniu przyznania go drugiemu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, ustalił, iż pozwany M. N., P. N., N. N. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt II wyroku.

W ocenie Sądu brak jest podstaw do przyznania F. N. uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zważyć bowiem należy, iż jest on osobą pełnoletnią, zdrową, osiągającą dochody w kwocie 2.000-2.500 zł, co zdaniem Sądu stanowi wystarczające środki do zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Dlatego też Sąd na podstawie art. 14 ust.

1 ustawy o ochronie praw lokatorów ustalił, iż pozwanemu F. N. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt III wyroku.

Na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu jak w pkt I wyroku w stosunku do M. N., P. N., N. N. do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt IV wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt V wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc i 108 § 1 kpc., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Pozwani przegrali sprawę w całości, wobec czego zobowiązano ich do zwrotu solidarnie poniesionych przez stronę przeciwną kosztów postępowania. Na koszty te złożyła się opłata sądowa do pozwu w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 120 zł, których wysokość ustalono w oparciu o § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U z 2013 roku, poz. 490).

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...) M. N.,