

**Sygn. akt I C 1691/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2016r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant : Judyta Pukownik

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G. - G. Zarząd (...)

przeciwko M. R., K. R. (1), K. R. (2), A. B., A. R.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. R., K. R. (1), K. R. (2), A. B., A. R. aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny Nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym K. R. (2), K. R. (1), A. B. i A. R. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. ustala, iż pozwanemu M. R. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu jak w pkt I wyroku w stosunku do pozwanych K. R. (2), K. R. (1), A. B. i A. R. do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych M. R., K. R. (1), K. R. (2), A. B. i A. R. solidarnie na rzecz powoda Gminy G. – G. Zarząd (...) kwotę 440 zł (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 1691/15**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. – G. Zarząd (...) w G. wniosła o nakazanie pozwanym M. R., K. R. (1) i K. R. (2) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G., przy ul. (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, który to tytuł utracili na skutek wypowiedzenia im umowy najmu. Powódka wzywała pozwanych do opuszczenia oraz opróżnienia zajmowanego lokalu, jednakże bezskutecznie.

Postanowieniem z dnia 4 lutego 2016 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych A. B. i A. R..

W odpowiedzi na pozew pozwani M. R., K. R. (1) i K. R. (2) przyznali, iż zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, jak również fakt istnienia zadłużenia z tytułu jego zajmowania. Wskazali, iż zadłużenie spłacają i zamierzają

je spłacić w całości, jednak sytuacja finansowa ich rodziny jest bardzo trudna. Na rozprawie w dniu 4 lutego 2016 r. wniesli o oddalenie powództwa.

Na rozprawie w dniu 21 marca 2016 r. pozwana A. B. (również jako przedstawiciel ustawowy małoletniej A. R.) wniosła o oddalenie powództwa.

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

Pozwani M. R., K. R. (1), K. R. (2), A. B. i A. R. zamieszkują w lokalu nr (...) położonym w G., przy ul. (...). Początkowo tytuł prawny M. R., K. R. (1) i K. R. (2) był pochodnym od tytułu A. S. (babki M. R.), po jej śmierci najemcą tego lokalu zostali wskazani pozwani, którzy wstąpili w stosunek najmu po niej. A. B. pozostaje w związku konkubenckim z K. R. (1), z którym ma córkę A. R. urodzoną w dniu (...)

(bezsporne, a nadto: umowa o najem lokalu mieszkalnego z 8 maja 1989 r. – k. 5-6, dokumenty zawarte w aktach lokalu, w szczególności wypowiedzenie najmu lokalu z 2005 r., pismo z dnia 27 grudnia 2005 r. anulujące owo wypowiedzenie; odpis skrócony aktu urodzenia – k. 69, przesłuchanie pozwanego M. R., k.44-46; przesłuchanie pozwanego K. R. (1), k.44, 46; przesłuchanie pozwanego K. R. (2) – k. 44, 46; przesłuchanie pozwanej A. B., k.72-74

)

Pismami z dnia 16 lipca 2009 r. Gmina M. G. uprzedziła pozwanych M. R., K. R. (1) i K. R. (2) o zamiarze wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaleganie z zapłatą czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego za co najmniej 3 pełne okresy płatności, przy czym na dzień sporządzenia uprzedzenia zaległość wynosiła 11.528,17 zł plus odsetki w kwocie 8.606,30 zł, podczas gdy należna opłata za lokal wynosiła od czerwca 2009r. kwotę 400,04 zł. Pisma doręczono 23 lipca 2009 r. Pismami z 24 listopada 2009 roku Gmina wypowiedziała tym pozwany umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 roku z uwagi na zaleganie z zapłatą czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Pisma te doręczono 11 grudnia 2009 r.

(bezsporne, a nadto: pisma z 16.07.2009 r. wraz z zpo – k. 7-9, pisma z dnia 24.11.2009 roku wraz z zpo – k. 10-12; powiadomienie o wysokości opłat z dnia 20 maja 2009r.-w aktach lokalu)

Pismami z dnia 9 kwietnia 2015 roku Gmina M. G. – G. Zarząd (...) w G. wezwała pozwanych M. R., K. R. (1) i K. R. (2) do opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(bezsporne, a nadto: pisma z dnia 9.04.2015 roku wraz z zpo – k. 13-17)

Pozwani nie korzystają z pomocy społecznej w żadnej formie. Pozwani K. R. (2) i A. B. posiadają status bezrobotnych, natomiast pozwani M. R. i K. R. (1) statusu osób bezrobotnych ani poszukującej pracy nie posiadają. Pozwana małoletnia A. R. ma 2 lata, jej opiekunami prawnymi są rodzice – K. R. (1) i A. B.. Pozwany M. R. pracuje, zarabia ok. 4.000 zł netto, pozwany K. R. (1) zarabia ok. 1.500- 2.000 zł.

(dowód: pisma z PUP G. – k. 27, pisma z (...) G. – k. 36, 65, przesłuchanie pozwanego M. R., k.44-46; przesłuchanie pozwanego K. R. (1), k.44, 46; przesłuchanie pozwanego K. R. (2) – k. 44, 46; przesłuchanie pozwanej A. B., k.72-74)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zasadzie niesporny. Dokonując ustaleń w sprawie, Sąd oparł się na dowodach w postaci dokumentów i kopii dokumentów zebranych w aktach sprawy oraz zgromadzonych w aktach lokalu a nadto na przesłuchaniu pozwanych. Autentyczność i prawdziwość dokumentów nie budziła wątpliwości, ani nie były one kwestionowane przez strony postępowania. Z dowodami w postaci dokumentów korespondowały zeznania stron, stąd też Sąd ocenił je jako wiarygodne w całości.

Zdaniem Sądu wypowiedzenie dokonane pismami z dnia 24 listopada 2009 r. było skuteczne i dokonane zostało z zachowaniem trybu przewidzianego w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W momencie uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu zaległość znacznie przekraczała trzykrotność czynszu i opłat eksploatacyjnych. Mimo upływu określonego terminu, pozwani nie uregulowali zadłużenia.

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 kc in fine pozwany w procesie windykacyjnym może w pierwszym rzędzie bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

Zdaniem Sądu pozwani nie zdołali wykazać, ażeby takie uprawnienia im przysługiwały. Przeciwnie, pozwani mieli pełną świadomość faktu bezumownego zajmowania spornego lokalu. Bez znaczenia przy tym dla oceny istnienia tytułu prawnego jest to, że pozwany M. R. zawarł z Gminą ugodę dotyczącą spłaty zadłużenia, z której się wywiązuje. Kwestia regulowania opłat związanych z zajmowaniem lokalu 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 żądania eksmisji. Skoro więc pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu, powinni ten lokal, na żądanie właściciela, opuścić i mu go wydać – o czym orzeczono w punkcie I sentencji.

Obowiązkiem Sądu w sprawach o eksmisję jest zbadanie z urzędu, czy względem pozwanego zachodzą przesłanki do orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego – o czym stanowi art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733; dalej jako u.o.l.). Zgodnie jednak z powszechnie akceptowaną uchwałą Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01), przepisy te mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które kiedykolwiek były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.l., a nie wobec osób, które tymi lokatorami – w odniesieniu do danego lokalu – nigdy nie były. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.l. jako lokatora w myśl tej ustawy traktuje się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Nie ulega wątpliwości, iż pozwani byli lokatorami lokalu mieszkalnego położonego w G., przy ul. (...).

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 3 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 myśl art. 14 ust. 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec kobiet w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej 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 oraz osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

W niniejszej sprawie, biorąc pod uwagę, iż pozwana A. R. jest małoletnia, a K. R. (1) i A. B. sprawują nad nią opiekę i wspólnie z nią zamieszkują, a także mając na względzie, iż pozwani K. R. (2) i A. B. posiadają status bezrobotnych, niewątpliwie zachodzi konieczność obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego względem tych pozwanych. Dlatego też Sąd w punkcie II wyroku ustalił, że przysługuje im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, a także – zgodnie z art. 14 ust. 6 wskazanej ustawy – w punkcie IV wyroku nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Natomiast pozwany M. R. pracuje, otrzymuje stały, regularny i stosunkowo wysoki dochód, jest osobą zdrową, zatem jego sytuacja bytowa i materialna nie uzasadnia przyznania mu otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany jest w stanie, we własnym zakresie, wynajmując dla siebie lokal na wolnym rynku. Mając powyższe na względzie orzeczono jak w pkt III wyroku.

W punkcie IV wyroku, na mocy art. 14 ust. 6 powołanej wyżej ustawy, Sąd wstrzymał wykonanie punktu I wyroku w stosunku do pozwanych, którym przyznał prawo do otrzymania lokalu socjalnego, do czasu złożenia im przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W pkt V wyroku Sąd zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 kpc w zw. art. 99 kpc i 108 § 1 kpc, zasądził od pozwanych, jako strony przegrywającej spór, na rzecz powódki solidarnie kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Koszty procesu poniesione przez powódkę to koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240 zł (zgodnie z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28. 09. 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz.U. z 2013 roku, poz. 490 w brzmieniu obowiązującym w dacie wytoczenia powództwa) oraz opłata od pozwu w wysokości 200 zł.

## ZARZĄDZENIE

1. (...). C (...)

2. (...)

3. (...)