

Sygn. akt I C 257/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Michał Czerwiński

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G. – G. Zarządu (...) w G.

przeciwko W. C., R. D. (1), Ł. C., P. C., Z. M., S. P., M. P.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym: W. C., R. D. (1), Ł. C., P. C., Z. M., S. P. i M. P. aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...), wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami ich prawa reprezentującymi i wydali go Gminie M. G. – G. Zarządowi (...) w G.;

II. ustala, że pozwanym: W. C., P. C., Z. M., S. P. i M. P. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. ustala, że pozwanym R. D. (1) i Ł. C. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymać wykonanie obowiązku określonego w punkcie I w stosunku do pozwanych wymienionych w punkcie II, do czasu przedstawienia im przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od W. C., R. D. (1), Ł. C., P. C., Z. M., S. P. i M. P. na rzecz Gminy M. G. – G. Zarządu (...) kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 257/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z 21 lutego 2018 r. powódka Gmina M. G. – G. Zarząd (...) domagała się nakazania pozwanym: W. C., R. D. (1), Ł. C., P. C., Z. M., S. P. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy Al. (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami ich prawa reprezentującymi oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Powódka podniosła, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego lokal mieszkalny nr (...), położony w G. przy Al. (...). Z uwagi na zaległości z zapłatą czynszu i opłat eksploatacyjnych powódka dokonała pismem z dnia 31 lipca 2010 r. wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego najemcy E. D. (drugi z najemców R. D. (2) zmarł w dniu 29 grudnia 2006 r.), po uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. E. D. zmarła w dniu 6 czerwca 2017 r. Pismem z dnia 16 stycznia 2018 r. powódka wezwała pozwanych do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu. Z uwagi na to, że do dnia wytoczenia powództwa pozwani nie opuścili lokalu, wytoczenie powództwa było uzasadnione.

Postanowieniem z dnia 14 września 2018 r. Sąd wezwał do udziału w charakterze pozwanego małoletniego M. P. reprezentowanego przez przedstawiciela ustawowego P. C..

Na rozprawie w dniu 13 listopada 2018 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa z powodu ciężkiej sytuacji rodzinnej i finansowej.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Gminę M. G. – G. Zarząd (...) (poprzednio: Przedsiębiorstwo (...) w G.) jako wynajmującego oraz E. D. i R. D. (2) jako najemców łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy Al. (...).

dowód: okoliczność bezsporna, a ponadto kopia umowy najmu – k. 7- 7 verte.

R. D. (2) zmarł w dniu 29 grudnia 2006 r.

okoliczność bezsporna,

Z uwagi na zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat obciążających najemcę, pismem z 18 maja 2010 r. Gmina M. G. – G. Zarząd (...) uprzedziła E. D. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, a następnie, pismem z 9 lipca 2010 r. wypowiedziała E. D. umowę najmu lokalu i wezwała ją do opuszczenia i opróżnienia lokalu.

dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto, kopia uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu oraz wypowiedzenia umowy najmu wraz z kopiami potwierdzeń odbioru – k. 8-9 verte.

W dniu 6 czerwca 2017 r. zmarła E. D. - matka R. D. (1), Ł. C. i P. C., konkubina W. C..

okoliczność bezsporna, a ponadto kopia aktu zgonu –k. 11; przesłuchanie pozwanego W. C. – k. 51-52, przesłuchanie pozwanej P. C. – k. 52, przesłuchanie pozwanego R. D. (1)– k. 52, przesłuchanie pozwanego Ł. C. – k. 52-53;

W lokalu nr (...) przy Al. (...) zamieszkuje bez tytułu prawnego W. C., R. D. (1), Ł. C., P. C. wraz z trójką małoletnich dzieci: Z. M., S. P., M. P..

dowód: okoliczność bezsporna, a ponadto przesłuchanie pozwanego W. C. – k. 51-52, przesłuchanie pozwanej P. C. – k. 52, przesłuchanie pozwanego R. D. (1)– k. 52, przesłuchanie pozwanego Ł. C. – k. 52-53;

Pismem z dnia 16 stycznia 2018 r. powódka wezwała pozwanych do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy Al. (...), jednakże bezskutecznie.

dowód: wezwania wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 12-15 verte;

W. C. utrzymuje się z renty w wysokości 1.000 zł netto. Posiada orzeczenie o częściowej niezdolności do pracy do dnia 31 marca 2022 r. Pomaga finansowo pozostałym pozwany.

dowód: orzeczenie lekarza orzecznika (...) –k. 50-51 verte, przesłuchanie pozwanego W. C. – k. 51-52, przesłuchanie pozwanej P. C. – k. 52, przesłuchanie pozwanego R. D. (1)– k. 52;

Ł. C. posiada wykształcenie średnie – ogólnokształcące, pracuje w sklepie budowlanym na podstawie umowy zlecenia zawartej na czas określony – wykłada towar. Nie posiada nikogo na utrzymaniu. Czasem pomieszkuje u dziewczyny.

dowód: przesłuchanie pozwanego Ł. C. – k. 52-53;

P. C. nie osiąga żadnych dochodów. Otrzymuje alimenty na małoletnie dzieci średnio 200-300 zł od jednego ojca dziecka, 900 zł od drugiego ojca. Nie otrzymuje świadczenia 500+. Obecnie ponownie się stara o to świadczenie.

Pobiera świadczenie rodzicielskie na syna M. P. w wysokości 1.000 zł/m-c przyznane od 1 lipca 2018 r. do 30 listopada 2018 r.

dowód: przesłuchanie pozwanej P. C. – k. 52, przesłuchanie pozwanego R. D. (1)– k. 52; pismo z (...)k. 28;

R. D. (1) pracuje jako pomocnik monteru rusztowań. Uzyskuje miesięczny dochód w wysokości 1.800 zł netto. R. D. (1) jest biologicznym rodzicem dziecka umieszczonego w rodzinie zastępczej.

dowód: przesłuchanie pozwanej P. C. – k. 52, przesłuchanie pozwanego R. D. (1)– k. 52, fax z (...) w G. – k. 26-27;

W. C., R. D. (1), Ł. C. nie korzystają z pomocy społecznej. R. D. (1), Ł. C. nie posiadają statusu osoby bezrobotnej. Statusu osoby bezrobotnej nie posiada również P. C..

dowód: informacja z (...) w G. – k. 26-27, pismo z (...)k. 30.

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwości i autentyczności strony niniejszego postępowania nie kwestionowały, a Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im waloru wiarygodności.

Sąd w swych ustaleniach oparł się również na przesłuchaniu strony pozwanej co do aktualnego stanu zdrowia pozwanych, ich sytuacji osobistej i majątkowej. Zeznania te nie były kwestionowane przez stronę przeciwną, Sąd również nie znalazł podstaw do ich podważenia.

Powództwo jest zasadne.

Podstawą prawną żądania powódki jest przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Zgodnie natomiast z art. 11 ust.1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733), 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 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. 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.

Na gruncie niniejszej sprawy bezsporne było to, iż właścicielem przedmiotowego lokalu jest powódka Gmina M. G. – G. Zarząd (...) w G.. Poza sporem jest również, iż zamieszkują w nim pozwani.

Nadto z analizy akt lokalowych wynika, że pozwani zajmują ten lokal bez tytułu prawnego. Sąd przyjął, że Gmina skutecznie – najpierw uprzedziła najemcę o zamiarze wypowiedzenia, wyznaczając najemcy dodatkowy termin, do uregulowania zadłużenia, po bezskutecznym upływie którego wypowiedziała najem ze wskazaniem przyczyny tej czynności.

Pozwani do momentu wypowiedzenia umowy najmu najemcy korzystali z lokalu na podstawie umowy użyczenia. Tym niemniej w chwili wypowiedzenia E. D. umowy najmu i utraty przez nią tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, również pozwani utracili prawo do zamieszkiwania w spornym lokalu. Przysługujące im uprawnienia do lokalu jako

pochodne uprawnień najemcy z momentem wypowiedzenia umowy wygasły. Zatem pozwani nie posiadali tytułu prawnego do tego lokalu, od czasu wypowiedzenia umowy najmu E. D. w 2010 r.

Z uwagi na powyższe Sąd na mocy przepisu art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w pkt I wyroku.

Niezależnie jednak od zasadności roszczenia powoda o opuszczenie i opróżnienie przez pozwanych lokalu, zajmowanego obecnie bez tytułu prawnego, w ocenie Sądu orzec należało o uprawnieniu lub braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z przepisem art. 14 ust.1 powołanej powyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Należy w tym miejscu podkreślić, iż pozwani zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu za zgodą najemcy, zatem osoby te zawarły w sposób dorozumiany, z ówczesnym najemcą, umowę użyczenia lokalu. W konsekwencji przesądza to o konieczności rozstrzygnięcia również wobec nich o uprawnieniu lub braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnym (wyrok Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04). Pozwany W. C. w stosunku do którego orzeczono częściową niezdolność do pracy, jak również małoletni: Z. M., S. P., M. P. należą do kręgu osób, co do których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego). Uprawnieniem tym objęta jest również ich matka – P. C., jako opiekun prawny małoletnich. Przy czym, Sąd nie miał podstaw by przyjąć, że ci pozwani, w razie orzeczenia eksmisji, mają możliwość zamieszkania w innym lokalu. Wskazani powyżej pozwani żyją w ciężkich warunkach finansowych, W. C. osiąga bardzo niskie dochody, z tytułu renty, P. C. utrzymuje się jedynie z alimentów i pomocy ojca; środki te pozwalają im na pokrycie jedynie podstawowych wydatków.

Mając na względzie powyższe okoliczności, na podstawie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku.

W odniesieniu od pozwanych R. D. (1) i Ł. C. Sąd uznał, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do orzeczenia lokalu socjalnego. Pozwani świadczą bowiem pracę, uzyskują stały comiesięczny dochód, który pozwala im na zapewnienie sobie miejsca zamieszkania. Nadto pozwany Ł. C. zeznał, iż pomieszkuje u dziewczyny.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, dlatego orzeczono jak w pkt IV wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając, że pozwani jako przegrywający spór winni zwrócić powódce celowe koszty dochodzenia swoich praw, na które złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości określonej przepisami § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz.265).

Sygn. akt I C 257/18

## ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)