

Sygn. akt VIII C 1272/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący : SSR Anna Martyniec**

**Protokolant: Karolina Szewczyk**

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko R. K.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu R. K., aby opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 120 zł kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt VIII C 1272/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 kwietnia 2014 r., strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o nakazanie pozwanemu R. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) we W. przy ul. (...). Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podała, że najemcą ww. lokalu był J. B., jednakże strona powodowa rozwiązała z nim umowę najmu w dniu 30 listopada 2012 r. J. B. jest zameldowany i zamieszkuje w miejscowości S. przy ul. (...). Zaś w lokalu we W. mieszka pozwany R. K., któremu lokal udostępnił były najemca. Pozwany zatem zajmuje lokal bez tytułu prawnego i nie chce go dobrowolnie opuścić.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Swoje stanowisko uzasadniał złym stanem zdrowia, złą sytuacją majątkową oraz tym, że lokal udostępnił mu J. B., pod warunkiem, że go wyremontuje oraz spłaci zadłużenie, co też uczynił.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

W dniu 01 kwietnia 1995 r., strona powodowa zawarła z J. B. na czas nieokreślony - umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W..

**Dowód:**

- umowa najmu z dnia 01.04.1995 r., k. 17 -18v.

Najemca J. B. nieodpłatnie użył pozwanemu lokal nr (...) przy ul. (...) we W.. Powód zobowiązał się do spłaty istniejącego w chwili objęcia lokalu zadłużenia na kwotę 3.000 zł, wykonania koniecznych remontów oraz bieżącego uiszczenia opłat czynszowych na rzecz strony powodowej. J. B. nie żądał od pozwanego, w zamian za użyczenie lokalu, żadnych kwot czynszu na swoją rzecz.

Pozwany R. K. zamieszkuje ww. lokal od 2010 r. a od 15 lutego 2012 r. jest w nim zameldowany.

**Dowód:**

- pismo z dnia 08.02.2013 r., k. 7;

- protokół z dnia 08.08.2012 r., k. 11;

- przesłuchanie pozwanego, protokół rozprawy z 4.02.2015 r., protokół skrócony, k. 57.

J. B. od dnia 19 listopada 2007 r. jest zameldowany i zamieszkuje w miejscowości (...), przy ul. (...).

J. B. nie zamieszkuje lokalu nr (...) przy ul. (...) we W. od 2010 r.

**Dowód:**

- wydruk z ewidencji ludności i dowodów osobistych, k. 14;

- pismo (...) z dnia 13 kwietnia 2012 r., k. 18;

- protokół z dnia 13.04.2012 r., k. 16;

- przesłuchanie pozwanego, protokół rozprawy z 4.02.2015 r., protokół skrócony, k. 57.

Pozwany spłacił istniejące w chwili objęcia lokalu zadłużenie J. B. w kwocie około 3.000 zł oraz do 2012 r. regularnie uiszczał bieżące opłaty czynszowe za lokal.

W związku z zajęciami komorniczymi, pozwany w 2012 r. zaniechał uiszczania bieżących opłat czynszowych na rzecz strony powodowej; na dzień 10 kwietnia 2012 r. zadłużenie lokalu z tego tytułu wynosiło 12.557,81 zł.

**Dowód:**

- protokół z dnia 08.08.2012 r., k. 11;

- pismo (...) z dnia 13 kwietnia 2012 r., k. 18;

- przesłuchanie pozwanego, protokół rozprawy z 4.02.2015 r., protokół skrócony, k. 57.

Pismem z dnia 10 maja 2012 r., doręczonym w dniu 17 maja 2012 r., strona powodowa wypowiedziała T. i J. B. umowę najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia na dzień 30 listopada 2012 r.

Jako przyczynę wypowiedzenia wskazała niezamieszkiwanie lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Jednocześnie wezwała najemców do dobrowolnego opróżnienia i przekazania lokalu, w terminie 14 dni od rozwiązania umowy najmu.

**Dowód:**

- pismo z dnia 10.05.2012r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 12-13.

Pismem z dnia 08 stycznia 2013 r., doręczonym w dniu 15 stycznia 2013 r., strona powodowa wezwała pozwanego do opuszczenia, opróżnienia i przekazania lokalu, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

**Dowód:**

- pismo z dnia 08.01.2013 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 9-10.

Pozwany pozostaje w nieformalnej separacji z małżonką B. K., której przysługuje tytuł do lokalu przy ul. (...). Wobec małżonki pozwanego orzeczona została eksmisja z tego lokalu z przyznaniem uprawnienia do lokalu socjalnego.

**Dowód:**

- protokół z dnia 08.08.2012 r., k. 11;

- przesłuchanie pozwanego, k. 57.

Pozwanemu przysługuje prawo do świadczenia emerytalnego w wysokości 2.080,32 zł brutto. Ze wskazanej kwoty Komornik Sądowy dokonuje miesięcznych potrąceń w kwocie 520,08 zł. Po dokonaniu dalszych potrąceń na rzecz urzędu skarbowego oraz po odprowadzeniu składki na ubezpieczenie zdrowotne - pozwany otrzymuje świadczenie emerytalne w kwocie 1.206,01 zł netto.

Pozwany, od dnia 02 sierpnia 2012 r. na podstawie zlecenia zawartego z Agencją (...) Sp. z o.o. w W. na czas nieokreślony, otrzymał wynagrodzenie: w sierpniu 2014 r. w kwocie 1.233,86 zł brutto, tj. 1.040,81 zł netto; we wrześniu 2014 r. w kwocie 1.132,21 zł brutto, tj. 955,31 zł netto oraz w październiku 2014 r. w kwocie 584,96 zł brutto, tj. 493,31 zł netto.

Pozwany nie figuruje w ewidencji zarejestrowanych bezrobotnych w Powiatowym Urzędzie Pracy we W..

Pozwany nie otrzymuje pomocy materialnej z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W..

**Dowód:**

- pismo ZUS z dnia 30.09.2014 r., k. 30;

- pismo PUP we W. z dnia 26 września 2014 r., k. 32;

- pismo MOPS z dnia 25 września 2014 r., k. 34.

U Pozwanego, m in. w związku z długoletnim nadużywaniem alkoholu, rozpoznano: ostre zapalenie trzustki; naciek zapalny ok. korzenia krezki oraz dwunastnicy; toksyczne uszkodzenie i zapalenie wątroby; hepatomegalię; kamice pęcherzyka żółciowego; wysięk opłucny w przebiegu choroby; podejrzenie przewlekłe zapalenia trzustki; przepuklinę rozworu przełykowego; gastropatię zanikowo-rumieinową o dużym nasileniu; podejrzenie przewlekłego zapalenia i pogrubienie ścian pęcherzyka żółciowego; niedokrwistość makrocytarną; miażdżycę uogólnioną; niedomykalność zastawki mitralnej, aortalnej i trójdzielnej; przerost gruczołu krokowego; stan po złamaniu VI i VII żebra po stronie lewej, zespół zależności alkoholowej; nikotyzm; próchnicę zębów oraz alkoholową marskość wątroby.

**Dowód:**

- karta informacyjna z dnia 26.09.2014 r., k. 45-45v;

- wynik badania ultrasonograficznego z dnia 08 września 2014 r., k. 46;

- wynik badania ultrasonograficznego z dnia 15 września 2014 r., k. 47;

- TK jamy brzusznej pozwanego z dnia 11.09.2014 r., k. 48;

- karta informacyjna z dnia 03.07.2014 r., k. 49-50v;

- informacja dla lekarza kierującego/poz z dnia 18.10.2014 r., k.51.

### **Sąd zważył co następuje**

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, iż podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił, iż pozwany zajmuje lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) we W. bez tytułu prawnego, okoliczność ta ponadto nie była przez pozwanego kwestionowana. Pozwany upatrywał jedynie swoje prawo do władania lokalem mieszkalnym w zawartej pomiędzy nim a J. B. ustnej umowie użyczenia lokalu.

Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności, żądanie nakazania pozwanemu opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, stwierdzić należało, iż poprzez skuteczne wypowiedzenie umowy najmu J. B. utracił prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W..

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Przesłankami warunkującymi skuteczne wypowiedzenie umowy najmu na wskazanej powyżej podstawie jest trwałe, tj. dłuższe niż 12 miesięcy zaprzestanie zamieszkiwania przez najemcę lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy najmu.

Bezspornym w sprawie było, że najemca J. B. nie zamieszkiwał lokalu przez okres znacznie przekraczający 12 miesięcy, tj. przez około 12 lat licząc do dnia wypowiedzenia.

Strona powodowa dochowała wszystkich wymienionych powyżej wymogów. Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, a zwłaszcza przesłuchania samego pozwanego - J. B. posiada dom położony w miejscowości S. przy ul. (...), w którym zamieszkuje od kilkunastu lat. Fakt niezamieszkiwania przez najemcę w przedmiotowym lokalu mieszkalnym był zatem bezsporny.

Mając przy tym na uwadze, że powód zamieszkiwał tenże lokal na podstawie użyczenia a umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 30 listopada 2012 r. uznać należało, że z dniem następnym najemca, tj. J. B., a w konsekwencji pozwany jako posiadacz zależny - utracili tytuł prawny do spornego lokalu. Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 668 § 2 k.c. stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu. Bezspornym przy tym pozostawało, że pozwany związany był z najemcą stosunkiem prawnym odpowiadającym w swej istocie umowie użyczenia.

Mając zatem na uwadze powyższe, żądanie strony powodowej nakazania pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Wskazać przy tym należy, iż w ocenie Sądu brak było podstaw do uznania, iż działanie strony powodowej jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Mimo braku wyraźnego zarzutu pozwanego, powoływał się on na swój zły stan zdrowia i problemy finansowe a nadto na brak innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać – co uzasadniać miało oddalenie powództwa. Mając na uwadze okoliczności faktyczne sprawy Sąd doszedł do przekonania, iż brak było podstaw do zastosowania art. 5 k.c. Podkreślić należy, iż norma ta ma charakter wyjątkowy i można ją zastosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby. Istotą zaś prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych - w tym przypadku prawa własności, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku, tj. wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. Jak z kolei podkreśla się w judykaturze klauzule społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego ujęte w art. 5 k.c. należy traktować jako normy społeczne ogólne odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i z związku z tym nie korzysta z ochrony. Sytuacja taka nie miała miejsca w niniejszej sprawie, bowiem strona powodowa nie podjęła działań w sposób, który wskazywałby na naruszanie czy nadużywanie praw, które przysługują jej jako właścicielowi, a które wprost wynikają z przepisów prawa (art. 222 k.c.). Ponadto, co wymaga szczególnego podkreślenia, zasady współżycia, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego lokal właściciela, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia go uprawnienia do wyłącznego korzystania z lokalu (orz. SN z 27.05.1999 r., II CKN 337/98, OSNC 12/99, poz. 214). Równałoby się to wieloletniemu pozbawieniu strony powodowej jej prawa podmiotowego i bezpodstawnego pozbawienia jej atrybutu właściciela (orz. SN z 21.01.2000 r., II CKN 689/98, OSNC 7-8/2000, poz. 141).

W tym zatem stanie rzeczy, Sąd orzekł, jak w punkcie I sentencji wyroku.

Orzeczenie zawarte w punkcie II sentencji wyroku znajduje podstawę w art. 14 ust. 1 oraz art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 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. Stosownie zaś do treści art. 14 ust. 4 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, 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.) 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 osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany

Zgodnie z powyższym, Sąd nie mógł orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec R. K.. Jak wynika bowiem ze zgromadzonego materiału dowodowego pozwany nie jest niepełnosprawnym czy ubezwłasnowolnionym, również nie sprawuje opieki nad taką osobą lub osobą małoletnią wspólnie z nim zamieszkującą. Pozwany co prawda jest emerytem, lecz nie spełnia kryteriów do otrzymywania świadczenia z pomocy społecznej, co potwierdza pismo z MOPS. Zarazem powód nie posiada statusu bezrobotnego a uzyskiwany przez niego łącznie dochód nie pozwala uznać go za osobę ubogą. W oparciu o przepisy ustawy, w szczególności zaś przepis art. 14 ust. 3 oraz treść uchwały Rady Miejskiej W. nr (...) z dnia 21.04.2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W., Sąd uznał, że pozwanemu prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje. Zgodnie bowiem z § 8 ust. 1 tej uchwały najemcami lokalu socjalnego mogą zostać osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W. oraz nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu, a znalazły się w niedostatku. Pozostawanie zaś w niedostatku to, zgodnie z uchwałą, udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej, o przyznanie lokalu socjalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 150% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych, która na datę orzekania wynosiła 844,45 zł (vide: Komunikat Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 18

lutego 2014 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent). Jak wynika bowiem ze zgromadzonego materiału dowodu pozwany otrzymuje regularnie świadczenie emerytalne w kwocie 2.080,32 zł brutto miesięcznie. Po wszystkich potrąceniach, w tym potrąceniach komorniczych, otrzymuje świadczenie w wysokości 1.206,01 zł netto. Kolejno z tytułu świadczonej przez siebie umowy zlecenia uzyskuje miesięczny dochód w wysokości od 493,31 zł do 1.040,81 zł netto. Porównując powyższe z dochodami pozwanego, stwierdzić należy, iż nie spełnia on warunków do otrzymania lokalu socjalnego. Dochody te, nawet przy uwzględnieniu konieczności spłaty zadłużenia pozwanego, pozwalają mu na wynajęcie chociażby pokoju. Przyznać należy, że pozwany boryka się z problemami zdrowotnymi, lecz te nie pozwalają uznać go za osobę obłożnie chorą, zwłaszcza mając na uwadze, że świadczy on zlecenie w charakterze pracownika ochrony. Ponadto we W. mieszka dwoje jego pełnoletnich dzieci, zatem brak jest podstaw do przyjęcia, iż nie ma innej możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie III sentencji wyroku oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwany przegrał proces w całości, a zatem Sąd zasądził od niego na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 120 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.