

Sygn. I C 1088/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Urszula Minga-Głuszc
Protokolant:	sekretarz sądowy Justyna Przełomiec

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2019 r. w Gdańsku

sprawy z powództwa M. K., H. K.

przeciwko W. G.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

- 1. nakazuje pozwanemu W. G. opuszczenie i opróżnienie ze swoich rzeczy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) i wydanie go powodom;**
- 2. ustala, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;**
- 3. zasądza od pozwanego W. G. na rzecz powodów M. K. i H. K. solidarnie kwotę 320,00 ( trzysta dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.**

**1.Sygn. akt I C 1088/18**

### **a.a.UZASADNIENIE**

Powód, M. K. wniósł pozew przeciwko W. G. o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) i o wydanie przedmiotowego lokalu powodowi. W uzasadnieniu wskazał, że powodowi i jego żonie przysługuje prawo odrębnej własności przedmiotowego lokalu. Pozwany, brat H. K., zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu na podstawie ustnej umowy użyczenia w 2003r, w związku z wyjazdem powoda i jego żony do Niemiec. Pozwany od samego początku nierzetelnie traktował swoje obowiązki dotyczące regulowania opłat eksploatacyjnych doprowadzając d cyklicznych zadłużeń czynszowych i konieczności ich spłaty przez samego powoda. Powód wraz z małżonką pragną wrócić do Polski lub w ostateczności zbyć lokal mieszkalny położony w G. przy l. P. G. 4 A/2. Powód, pismem z dnia 3 maja 2018r wypowiedział pozwanemu umowę użyczenia. Wypowiedzenie zostało odebrane w dniu 11 maja 2018r. Pozwany, do dnia 30 czerwca 2018r nie przekazał przedmiotowego lokalu i unika kontaktu z właścicielami.

Pismem z dnia 26 lipca 2019r Gmina M. G. zgłosiła interwencję uboczną po stronie powoda.

Pozwany na rozprawie w dniu 16 lipca 2019r wniósł o oddalenie powództwa. Zastrzegł złożenie wniosków dowodowych, których ostatecznie nie złożył.

Na rozprawie w dniu 13 września 2019r pełnomocnik powodów zastrzegł, że powodami w sprawie są M. i H. K.. Pełnomocnictwo do reprezentowania w postępowaniu sądowym zostało udzielone również przez H. K..

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...) w G. stanowi własność małżonków M. i H. K..

**/bezsporne**, a nadto: wyciąg z księgi wieczystej Kw (...), k. 42-43/

Pismem z dnia 3 maja 2018r powodowie wypowiedzieli pozwanemu umowę użyczenia lokalu mieszkalnego i wezwali go do opuszczenia lokalu do dnia 30 czerwca 2018r . **/dowód:** wypowiedzenie umowy użyczenia lokalu i wezwanie do opuszczenia, k. 6/

W okresie od stycznia do czerwca 2018r zadłużenie przedmiotowego lokalu wynosiło 2.029,86 zł.

**/dowód:** analiza konta, k. 8/

Pozwany nie jest zarejestrowany jako bezrobotny ani poszukujący pracy, nie figuruje w ewidencjach (...) w G.. Nie figuruje również w bazie (...) Centrum (...), jako osoba pobierająca świadczenia. Pozwany nie figuruje też w bazie ZUS, jako osoba uprawniona do świadczeń emerytalno-rentowych.

**/dowód:** pismo z (...), k. 31, pismo z (...), . 33, pismo (...), k. 34, pismo ZUS, k. 35/

**Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie stan faktyczny był między stronami bezsporny.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c., stanowiącego podstawę prawną żądania powodów, 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. Tak więc podstawową przesłanką orzeczenia eksmisji w oparciu o ten przepis jest brak po stronie pozwanej skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą i to właśnie zarzuty dotyczące tej okoliczności mogłyby zniweczyć żądanie powódki.

Powodowie powoływali się na brak po stronie pozwanej tytułu prawnego do lokalu wynikający z wypowiedzenia umowy użyczenia lokalu. Zgodnie z treścią 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 (Dz. U. Nr 71, poz. 733) 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.

Wskazać należy, iż pozwanemu wypowiedziano umowę użyczenia lokalu, zawartą ustnie na czas nieokreślony, wyznaczając mu termin do dnia 30 czerwca 2018r na opuszczenie lokalu. Skoro pozwanemu W. G. skutecznie wypowiedziano umowę najmu, to utracił ona tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

Mając na uwadze, iż pozwany nie miał tytułu prawnego do lokalu uwzględnić należało żądanie nakazania jemu opuszczenia i opróżnienia lokalu, o czym Sąd orzekł w punkcie I wyroku.

Z uwagi na treść art. 14 ustęp 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 z późn. zm.). Sąd zobowiązany był rozstrzygnąć o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia.

Niewątpliwie pozwany jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ustęp 1 wyżej cytowanej ustawy, bowiem pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy, w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją, jest bardzo szerokie. Zgodnie z tym artykułem przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Sąd badając z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zgodnie z art. 14 ustęp 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, z uwagi na brak jakichkolwiek dowodów ze strony pozwanego odnośnie jego sytuacji materialnej, Sąd oparł się na danych otrzymanych zarówno z Urzędu Pracy, G. C. Świadczeń, (...) i ZUS. Wynika z nich, że pozwany nie jest osobą korzystającą z pomocy tych instytucji. Ze wskazanych informacji należy wyprowadzić wniosek, że sytuacja bytowa i materialna nie uzasadnia przyznania mu otrzymania lokalu socjalnego. Mając powyższe na względzie orzeczono jak w pkt 2 wyroku.

W pkt 3 wyroku Sąd zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. w zw. art. 108 § 1 k.p.c., zasądził od pozwanego jako strony przegrywającej spór na rzecz powodów solidarnie kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Koszty procesu poniesione przez powodów to koszty zastępstwa procesowego w wysokości 120 zł oraz opłata od pozwu w wysokości 200 zł.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)