

Sygn. akt I C 398/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 czerwca 2017 r. w G. sprawy z powództwa Gminy M. G. przeciwko A. K. i P. K. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu P. K. (1), aby opróżnił z rzeczy, opuścił i wydał powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w G.;-

II. orzeka, że pozwanemu P. K. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. umarza postępowanie w stosunku do pozwanej A. K.;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych A. K. i P. K. (1) na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 440 zł (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 398/17

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G..

Okoliczności bezsporne

Gminę w przeszłości łączyła umowa najmu tego lokalu z H. T. (1) – siostrą babki A. K. i P. K. (1).

Dowód: umowa najmu, k. 7-8

stwierdzenie wstąpienia w stosunek najmu H. T., k. 9

H. T. (1) zmarła w dniu 13 lutego 2016 r. Wraz z nią zamieszkiwali wówczas w lokalu: A. K. i jej brat – P. K. (1).

Dowód: akt zgonu, k. 12

Pismem z dnia 21 listopada 2016 r. Urząd Miasta G. wezwał A. K. i P. K. (1) do dobrowolnego opuszczenia przedmiotowego lokalu.

Dowód: pismo z zpo, k. 13-13v

A. K. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu w połowie grudnia 2016 r., nie zawiadamiała o tym Gminy M. G..

Okoliczność bezsporna (vide, k. 66)

Wymeldowała się z dotychczasowego adresu dopiero w kwietniu 2017 r.

Dowód: zaświadczenie, k. 32

W chwili obecnej w przedmiotowym lokalu zamieszkuje samotnie P. K. (1). Jest zatrudniony, otrzymuje wynagrodzenie na poziomie najniższego wynagrodzenia. Nie ma wyjątkowych, szczególnych wydatków. Nie ma orzeczenia i niepełnosprawności. Mieszka w tym lokalu od 30 lat.

Dowód: zeznania P. K., k. 68

zeznania M. Kanikuł, k. 67

### **Ocena dowodów**

Ustalenia faktyczne dokonano na podstawie dołączonych do pozwu dokumentów prywatnych oraz wiarygodnych zeznań świadka i pozwanego.

### **Kwalifikacja prawna**

Ponieważ wg stanu faktycznego z dnia zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.) pozwana już zaspokoila w całości żądanie pozwu, zaś powód w odniesieniu do niej przed rozprawą cofnął powództwo (k. 52), postępowanie w stosunku do niej umorzono na mocy art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.c. (**punkt III.** sentencji).

W odniesieniu do pozwanego powództwo uwzględniono na mocy art. 222 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, że 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. Pozwany nie wykazał skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Nie istnieje żaden stosunek prawny pomiędzy powodem a pozwanym, na podstawie którego ten ostatni miałby uprawnienie do władania rzeczą (w szczególności nie obowiązuje żadna umowa najmu, dzierżawy, użyczenia itp.). W stosunku do pozwanego nie ma też zastosowania przepis art. 691 § 1 k.c. Pozwany nie jest ani małżonkiem ani dzieckiem zmarłej H. T. (1). H. T. (1) nie była prawie zobowiązana dołożenia alimentów na rzecz P. K. (1) w chwili jej śmierci. Osoby te też nie pozostawały ze sobą we wspólnym pożyciu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie I.** sentencji na mocy art. 222 § 1 k.c.

Nie stwierdzono podstaw do oddalenia powództwa eksmisyjnego względem pozwanego z uwagi na treść art. 5 k.c. Sam fakt, że pozwany zamieszkiwał w lokalu przez kilkadziesiąt lat i obecnie nie zalega z zapłatą za bezumowne korzystanie z lokalu, nie stanowi podstawy do definitywnego pozbawienia właściciela ochrony prawnej. Także fakt, że przez tyle lat w jakimś stopniu przyczyniał się do utrzymania jego standardu nie jest niczym nadzwyczajnym. Gmina nie nakazywała pozwanemu dokonywania jakichkolwiek remontów lub ulepszeń; czynił to pozwany na własne ryzyko.

Przechodząc do oceny przesłanek prawa do lokalu socjalnego przewidzianych w art. 14 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, trzeba stwierdzić, że pozwany nie spełnia żadnej z przesłanek obligatoryjnych. Ma dochód przekraczający znacznie poziom najniższej emerytury, jest bezdzietny, nie jest niepełnosprawny, bezrobotny. Nie stwierdzono też przesłanek fakultatywnych przyznania prawa do lokalu. Pozwany nie znajduje się w szczególnej sytuacji osobistej lub majątkowej. Jego sytuację życiową i majątkową należy ocenić jako przeciętną, dość zwyczajną i stabilną. Trzeba oczywiście przyznać, że pozwany nie należy do grupy osób dobrze sytuowanych, ale znaczna część populacji z jego pokolenia ma podobne dochody i wydatki. Fakt długoletniego zamieszkiwania w lokalu nie rodzi dla osoby nie posiadającej tytułu prawnego do jego zajmowania żadnych przywilejów i nie może się do przekształcić w sui generis prawo zasiedzenia. W przypadku dorosłego, samotnego mężczyzny zmiana miejsca zamieszkania nie może mieć dramatycznego wpływu na jego stan psychiczny lub somatyczny. Ludzie w dzisiejszych czasach, szczególnie młodzi, przeprowadzają się dość często (nawet dość chętnie emigrują w poszukiwaniu lepszego standardu życia). Fakt, że po wyprowadzce z lokalu

pozwany będzie musiał wygospodarować większą część dochodu na najem innego lokalu sam w sobie nie może stanowić samodzielnej podstawy do przyznania prawa do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze orzeczono o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego jak w **punkcie II**. sentencji na mocy art. 14 ust. 3 i ust. 4 a contrario ustawy o ochronie praw lokatorów [...].

### **Koszty**

W **punkcie IV**. sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c. zasądzono solidarnie od pozwanych na rzecz powoda koszty procesu. Składa się nań: opłata sądowa od pozwu (200 zł), opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (240 zł, § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych). W odniesieniu do pozwanego kwestia odpowiedzialności za zwrot kosztów przeciwnikowi jest oczywista – pozwany przegrał niniejszy proces w całości. W odniesieniu do pozwanej obciążenie jej tymi kosztami wynika z uznania, że dała powód do wytoczenia powództwa. Do obojga pozwanych były dwukrotnie kierowane przez Gminę wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu, bezskutecznie. Pozwana aż do 24 kwietnia 2017 r. była zameldowana pod wskazanym adresem. Nie poinformowała w żaden sposób Gminy, że w grudniu 2016 r. opuściła lokal. Odmiennie niż np. w przypadku rozliczeń pieniężnych, gdzie każdy wierzyciel może przed kilka minut wniesieniem powództwa sprawdzić, czy dłużnik mu zapłacił (logując się do konta za pomocą aplikacji bankowej), w przypadku powództw eksmisyjnych ciągłe sprawdzanie, czy ktoś kto się nie wyprowadził może się wyprowadził stanowiłoby dla wierzyciela nie tylko problem organizacyjny, ale też prawny, gdyż wielokrotne sprawdzanie stanu zamieszkania lokalu mogłoby się spotkać z zarzutem nękania (tj. naruszenia dóbr osobistych). Nie ma więc nic dziwnego z tym, że skoro Gmina nie została poinformowana o wyprowadzce pozwanej w grudniu 2016 r., a jednocześnie (jako równoczesni organ meldunkowy) miała informację, że w dacie wniesienia pozwu pozwana jest dalej tam zameldowana, wniosła pozew także przeciwko niej. W tym sensie pozwana dała powód do wytoczenia powództwa i ponosi na równi ze stroną przegrywającą proces koszty należne przeciwnikowi.