

Sygn. akt I C 2121/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Łukasz Malinowski

Protokolant: Sylwia Pordzik

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2015 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy G.**

przeciwko **P. W.**

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w G., przy ulicy (...) i wydanie go powódce Gminie G. w stanie wolnym od osób i rzeczy;
2. nie przyznaje pozwanemu prawa do lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Łukasz Malinowski

Sygn. akt I C 2121/14

UZASADNIENIE

Gmina G. wniosła o nakazanie pozwanemu P. W., aby opuścił lokal mieszkalny numer (...) położony G. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka wskazała, że pozwany wszedł w posiadanie lokalu na skutek udostępnienia mu go przez byłego najemcę, który zmarł. Pozwany nie wstąpił w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c., czynił starania o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu, jednakże nie spełniał kryteriów wynikających z uchwały Rady Miejskiej w G. dotyczącej zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G.. Pisma wzywające do opuszczenia lokalu pozostały bez odpowiedzi.

W odpowiedzi na pozew pozwany P. W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że sporny lokal był zajmowany za wiedzą i zgodą powódki, która została poinformowana o zamieszkaniu w nim pozwanego. Co prawda powódka wezwała go do opuszczenia lokalu, jednakże doręczyła mu także regulamin porządku domowego obowiązującego na terenie nieruchomości, w której znajduje się lokal, a to świadczy o traktowaniu pozwanego jak najemcę lokalu.

W piśmie procesowym z dnia 2 lutego 2015 roku powódka podkreśliła, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do lokalu (powództwo pozwanego o wstąpienie w stosunek najmu lokalu zostało oddalone wyrokiem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 26 listopada 2014 roku), a zapłata odszkodowania za zajmowanie lokalu stanowi ustawowy obowiązek pozwanego.

Postanowieniem z dnia 25 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach zawiesił postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w przedmiocie ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu (I C 1598/14), które następnie, na mocy postanowienia z dnia 5 października 2015 roku zostało podjęte (prawomocne oddalenie apelacji od wyroku wydanego w sprawie I C 1598/14).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...) stanowi własność Gminy G.. Lokal ten zajmowany był na podstawie umowy najmu przez H. K., która wyraziła zgodę na zamieszkanie w lokalu P. W., począwszy od miesiąca grudnia 2010 roku. H. K. zmarła w miesiącu lutym 2012 roku.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: umowa najmu (k. 8 – 9), aneks (k. 7)/

Przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym numer (...), P. W. zamieszkiwał wraz z rodzicami w W..

/dowód: zeznania pozwanego (k. 59 – 59a)/

O śmierci poprzedniego najemcy lokalu, powiadomiła Gminę G. jej córka – Z. P., po upływie ponad roku od daty śmierci, a w 2014 roku także lokatorzy budynku przy ulicy (...), zaniepokojeni faktem zajmowania lokalu przez nieznanego im mężczyznę.

/dowody: oświadczenia Z. P. (k. 23), pismo lokatorów (k. 24)/

W lokalu mieszkalnym numer (...) sam stale zamieszkuje P. W..

/dowody: wykaz osób zamieszkałych w lokalu (k. 6), zeznania pozwanego (k. 59 – 59a)/

P. W. czynił starania o zalegalizowanie pobytu w lokalu mieszkalnym przy ulicy (...), jednakże Gmina G. odmawiała zawarcia z nim umowy najmu lokalu wskazując na niespełnienie kryteriów wynikających z uchwały Rady Miejskiej w G. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G..

/okoliczności bezsporne/

Lokatorzy budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny numer (...) informowali Gminę G. o zakłócaniu przez P. W. porządku w obrębie nieruchomości. W konsekwencji, Gmina G. wezwała go do przestrzegania obowiązującego regulaminu porządku domowego.

/dowody: skarga lokatorów (k. 19), pismo (...) (k. 39 – 40)/

Gmina G. wzywała P. W. do opuszczenia zajmowanego przez niego lokalu.

/dowód: wezwania do wydania lokalu (k. 8, 17)/

P. W. dokonuje bieżących opłat za zajmowanie lokalu mieszkalnego numer (...).

/dowód: informacja z dnia 30 września 2014 roku (k. 5)/

W dniu 24 lipca 2014 roku (data złożenia pisma w Sądzie) P. W. wystąpił do tutejszego Sądu o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) (I C 1598/14). Powództwo, a także apelacja od wydanego w sprawie wyroku, zostały oddalone.

/okoliczności bezsporne/

P. W. pracuje jako operator maszyn, otrzymując miesięczne wynagrodzenie w kwocie 1.700,00 zł. P. W. jest zdrowy, nie ma nikogo na utrzymaniu, nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, nie korzysta także ze świadczeń pomocy społecznej.

/dowody: zaświadczenie (...) z dnia 8 stycznia 2015 roku (k. 34), zaświadczenie PUP z dnia 8 stycznia 2015 roku (k. 35)/

Stan faktyczny zostało częściowo ustalony jako niesporny, a w pozostałym zakresie ustalenia te poczyniono w oparciu o wyszczególnione powyżej wiarygodne dowody z dokumentów, których autentyczność ani treść nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd przydał moc dowodu także zeznaniom pozwanego, oceniając je jako wiarygodne, które pozostawały zbieżne z treścią dokumentów zgromadzonych w materiale dowodowym.

Na rozprawie w dniu 25 lutego 2015 roku Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe stron, które dotyczyły dowodów niewymienionych powyżej, uznając, iż ich prowadzenie przyczyniłoby się do zbędnego wydłużenia postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie powódki zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z ogólną regułą wynikającą z przepisu art. 222 § 1 k.c., właścicielowi przysługuje prawo żądania wydania rzeczy względem osoby, która nią faktycznie włada, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania tą rzeczą. W przypadku, gdy osoba włada lokalem jednym z praw, które może przeciwstawić żądaniu wydania lokalu jest prawo wynikające z umowy najmu. W niniejszej sprawie nie stanowiło okoliczności spornej, że doszło do wygaśnięcia tego prawa na skutek śmierci poprzedniego najemcy lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). W konsekwencji wygasło także pochodne prawo użyczenia lokalu pozwanemu.

Jednocześnie z mocy art. 365 § 1 k.p.c. Sąd był związany prawomocnym wyrokiem wydanym w sprawie I C 1598/14 oddalającym roszczenie pozwanego o ustalenie istnienia stosunku najmu między stronami (kwestia prejudycjalna).

W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd nie miał wątpliwości, że pozwany nie legitymuje się żadnym tytułem prawnym do zajmowanego przez niego lokalu, czy to nawiązanym per facta concludentia, na mocy pisemnej umowy bądź wynikającym z ustawy. W konsekwencji, Sąd uznał za zasadne żądanie powódki, nakazując pozwanemu opuszczenie, opróżnienie i wydanie zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego, o czym orzeczono w punkcie 1. sentencji wyroku.

Zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. Nr 31, poz. 266 ze zm.; dalej: u.o.p.l.), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z brzmieniem ustępów 3 i 4 powołanego przepisu, Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób eksmitowanych. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego min. wobec małoletniego, osoby bezrobotnej, obłożnie chorej, emeryta czy rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia

z pomocy społecznej, chyba że osoba ta może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Negatywne rozstrzygnięcie co do prawa pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego w niniejszej sprawie zasadzało się na dwóch argumentach. Przede wszystkim, sytuacja rodzinno – majątkowa pozwanego daje podstawę do uznania, że może on zamieszkać

w innym lokalu – pozwany jest aktywny zawodowo, młody, niewykazujący niezdolności do pracy, który może zapewnić środki dla własnego utrzymania. W ocenie Sądu, miesięczny dochód jakim dysponuje pozwany jest wystarczający na zabezpieczenie jego podstawowych potrzeb, w tym na wynajęcie lokalu na warunkach rynkowych. Poza tym, Sąd nie znalazł podstaw do przyznania pozwanemu lokalu socjalnego także z uwagi na dotychczasowy sposób korzystania przez niego z lokalu. Jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe, pozwany naruszał porządek domowy obowiązujący w nieruchomości przy ulicy (...), a naprzykrzając się swoim sąsiadom i niestosując się do obowiązującego regulaminu, doprowadził lokatorów nieruchomości do interwencji u służb powódki. W konsekwencji nie powinien otrzymać prawa do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze, Sad orzekł jak w punkcie 2. sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zasądzając je w całości od pozwanego na rzecz powódki. Na poniesione przez powódkę koszty procesu złożyły się opłata od pozwu w kwocie 200,00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 120,00 zł, ustalone na podstawie przepisu § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 sierpnia 2015 roku.

SSR Łukasz Malinowski