

Sygn. akt I C 2418/15

## WYROK

**W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 16 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia SR Małgorzata Nowak

Protokolant: sekr. sąd. Sylwia Domańska

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2016 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy M. G. – reprezentowanej przez Zakład (...) w G.**

przeciwko **A. R. (1)**

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu A. R. (1) opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) wraz z mieniem stanowiącym jego własność;
2. nie przyznaje A. R. (1) prawa do lokalu socjalnego;
3. zasądza od A. R. (1) na rzecz Gminy M. G. reprezentowanej przez Zakład (...) w G. kwotę 457 złotych (czterysta pięćdziesiąt siedem) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2418/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 listopada 2015 roku Gmina M. G. reprezentowana przez Zakład (...) w G. wystąpiła o nakazanie opuszczenia przez A. R. (1) lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) w G. wraz z rzeczami i mieniem znajdującym się w tym lokalu oraz zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany nie jest uprawniony do wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po swojej matce H. R. (1), która zajmowała ten lokal do swojej śmierci w styczniu 2006 roku. Nadto pozwany posiada własny lokal mieszkalny w K. przy ulicy (...) i korzysta z lokalu w G. jedynie okazjonalnie. Powód wskazał, że pomimo wezwania pozwany nie opuścił i nie zwrócił kluczy do przedmiotowego lokalu.

[pozew – k. 2-5]

Pozwany A. R. (1) nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie w całości. Podniósł, że od 1998 roku do śmierci swojej matki H. R. (2) stale z nią mieszkał w lokalu przy ulicy (...) w G., ponieważ z uwagi na podeszły wiek wymagała opieki i pomocy z jego strony. Przyznał, że po śmierci matki nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Opłaca czynsz za lokal i wszystkie świadczenia z nim związane. W ocenie pozwanego spełnia on wszystkie warunki do wstąpienia w stosunek najmu zgodnie z art. 691 § 1 i § 2 k.p.c. jako dziecko najemcy, z którym zamieszkiwał stale do chwili śmierci. Pozwany przyznał, że posiada lokal mieszkalny w K., ale jego zdaniem żaden przepis prawa nie zakazuje wynajmu lokalu od gminy w sytuacji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Poza tym chce mieć mieszkanie w G. ponieważ emocjonalnie związany jest z tym miastem .

[odpowiedź na pozew – k. 24-27]

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny położony w G. przy ul (...) lok. 9 stanowi własność Gminy M. G.. W imieniu właściciela nieruchomości zarządza Miejski Zakład (...) w G..

[bezsporne, nadto Statut Miejskiego Zakładu (...) w G. – k. 121, zarządzenie nr (...) – k. 18]

Pozwany mieszkał z rodzicami H. R. (2) i T. R. w mieszkaniu przy ulicy (...) w G. od urodzenia do 1968 roku kiedy wyprowadził się do K. i założył tam rodzinę.

[zeznania pozwanego – k. 63v.]

W dniu 5 maja 1980 roku. pomiędzy T. R. i (...) Oddział w G. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...).

[umowa najmu – k. 7-7v.]

T. R. zmarł w 1992 roku.

[bezsporne, nadto zeznania pozwanego k. 63v.]

H. R. (2) zajmowała lokal numer (...) przy ulicy (...) w G. do swojej śmierci w dniu 14 stycznia 2006 roku. Pozwany przyjeżdżał do matki z K. ze swoją żoną. Przywoził jej żywność, pomagał jej.

[wyciąg z danych rejestru mieszkańców – k. 33, zeznania pozwanego k. 63v.]

A. R. (1) po śmierci swojej matki przejął jej mieszkanie. Opłacał czynsz i wszystkie opłaty związane z lokalem, z tym, że powiadomienia o wysokości opłat za mieszkanie przychodziły na nazwisko matki, a pozwany dokonywał wpłat na swoje imię i nazwisko. Pozwany nie podjął żadnych starań, żeby wstąpić w stosunek najmu. Jest zameldowany w przedmiotowym lokalu od dnia 29 listopada 1998 roku.

[bezsporne, nadto zeznania A. R. k. 63v., pismo UM w G. – k. 34]

A. R. (1) jest współwłaścicielem wraz z żoną nieruchomości zabudowanej położonej w K. przy ulicy (...). Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny i budynki gospodarcze. Małżonka pozwanego i jego syn G. R. są tam zameldowani od dnia 14 marca 1966 roku.

[pismo Prezydenta Miasta K. – k. 11, nadto zeznania pozwanego k. 63v., zaświadczenia k. 40, 41]

A. R. (1) od 2006 roku przebywa na emeryturze. Nie jest z żoną w separacji. Pomaga synowi, który mieszka w K. i córce, która mieszka w S. w wychowaniu wnucząt. Leczy się w przychodniach kardiologicznej, okulistycznej i immunologicznej w K..

[zeznania pozwanego k. 63v.]

W dniu 13 października 2015 roku A. R. (1) odebrał wezwanie wystosowane przez Miejski Zakład (...) w G. do natychmiastowego opróżnienia lokalu położonego w G. przy ulicy (...) w G., nie później niż do dnia 31 października 2015 roku oraz dania kluczy do tego lokalu.

[wezwanie wraz potwierdzeniem odbioru – k. 8-9]

W dniu 18 kwietnia 2016 roku A. R. (1) wystąpił do Urzędu Miejskiego w G. o przydział lokalu mieszkalnego. I uzyskał odpowiedź odmowną .

[wniosek o przydział lokalu mieszkalnego – k. 38-39, pismo UM w G. – k. 44]

Na terenie Gminy G. obowiązuje uchwała (...) Rady Miejskiej w G. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. G. wraz z załącznikami

[załącznik do uchwały – k. 35, k. 48, k. 49-54, uchwała – k. 45-47]

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów urzędowych złożonych w sprawie, których prawdziwość nie budziła wątpliwości.

Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom pozwanego w tej części , w której twierdził on, że od 1998 roku stale mieszka w G. w lokalu przy ulicy (...). Zeznania te były wewnętrznie sprzeczne jak i nie znalazły potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym.

Z jednej strony pozwany wskazywał, że jego dom rodzinny znajdował się w K. i tam korzystał i korzysta nadal z opieki zdrowotnej i tam opiekował się i nadal opiekuje wnukami, a z drugiej twierdzi , że jego stałym miejscem zamieszkania jest G. . Niewątpliwie pozwany może czuć się silnie związany z G. i traktować to miasto jako rodzinne , tym niemniej nie ma to przełożenia na stałe jego miejsce zamieszkania i zorganizowanie swojego centrum życiowego . Niewątpliwie wiek i choroba matki powodowały wzmożoną opiekę osobistą , a nawet czasowe zamieszkiwanie z nią , tym niemniej okoliczności te zmieniły się po jej śmierci . Również w pismach kierowanych do administratora mieszkania pozwany wspomina , że w mieszkaniu matki jest co miesiąc ( k 10 ) .

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Podstawę prawną roszczenia strony powodowej domagającej się, aby Sąd nakazał pozwanym opróżnienie i wydanie lokalu stanowi przepis art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z treścią tegoż przepisu właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skutecznie względem właściciela uprawnienie do władania nią.

W przedmiotowej sprawie Sąd ustalił, że najemcą lokalu przy ulicy (...) w G. od 1980 roku był ojciec pozwanego T. R.. Po jego śmierci w 1992 roku w stosunek najmu wstąpiła jego żona H. R. (2) i zajmowała ten lokal aż do swojej śmierci w styczniu 2006 roku. Pozwany okazjonalnie przyjeżdżał w odwiedziny do swojej matki z K., gdzie wyprowadził się po ślubie i założył rodzinę. W okresie jej choroby odwiedziny te z pewnością były częstsze i trwały dłużej . Natomiast po śmierci głównej najemczynie H. R. (2) pozwany nie podejmował żadnych działań mających na celu wstąpienie w stosunek najmu po swojej matce. Wprawdzie dokonywał stałych opłat czynszowych i napraw w lokalu , w którym mieszkał , tym niemniej nie może zniknąć z pola widzenia fakt , że nie ma żadnego tytułu prawnego do tego lokalu . Prawo do lokalu komunalnego wynikające z najmu nie jest prawem dziedzicznym , natomiast pozwany nie przedstawił sądowi żadnego dokumentu świadczącego o wstąpieniu w stosunek najmu po matce . Od śmierci matki pozwany regularnie opłacał rachunki za mieszkanie, które były wystawiane na nazwisko nieżyjącej H. R. (2). Dopiero w toku niniejszego procesu pozwany wystąpił formalnie z wnioskiem do Gminy G. o przydzielenie lokalu mieszkalnego.

W ocenie Sądu wbrew twierdzeniom pozwanego nie był on uprawniony do wstąpienia w stosunek najmu lokalu z mocy prawa, zgodnie z art. 691 § 1 i 2 k.p.c. po zmarłej matce H. R. (2) ponieważ, nie zamieszkiwał stale z najemczynią w tym lokalu do jej śmierci ani dotychczasowy najemca nie był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych wobec pozwanego . Sąd uznał twierdzenia pozwanego, iż od 1998 roku stale zamieszkuje w lokalu matki i było to jedyne centrum życiowe za nie potwierdzone. Pozwany wręcz sam podawał okoliczności przemawiające za tym, że jego

„centrum życiowe” znajduje się w K., gdzie do 2006 roku kiedy przeszedł na emeryturę był zatrudniony w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych w K.. Podnosił iż w K. znajduje się jego dom rodzinny i mieszka jego żona F. R., syn i wnuki . Tam także korzysta z publicznej opieki zdrowotnej. Twierdzenia pozwanego o tym, że jest emocjonalnie związany z G. i chce nadal tu mieszkać, opłaca regularnie czynsz za lokal, dokonuje na własny koszt napraw w budynku nie miały żadnego znaczenia dla oceny prawa pozwanego do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po śmierci matki, która była jego najemczynią.

Sąd przy tym uznał, że zaświadczenie o zameldowaniu pozwanego w G. przy ulicy (...) od dnia 29 listopada 1998 roku stwarza jedynie domniemanie faktycznego zamieszkiwania w tym lokalu, które w niniejszym procesie może zostało obalone.

Nie było również żadnych podstaw do wstąpienia przez pozwanego w stosunek najmu po zmarłej matce H. R. (2) na podstawie prawa miejscowego obowiązującego w Gminie G..

Zgodnie z uchwałą Numer (...) Rady Miejskiej w G. w razie śmierci najemcy lokalu osoby bliskie tj. wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz zstępni najemcy, którzy pozostawali w lokalu, a którzy nie wstąpili z mocy prawa w stosunek najmu, mogą ubiegać się w pierwszej kolejności o zawarcie umowy najmu tego lokalu po spełnieniu kryteriów określonych w załącznikach po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) okres zameldowania stałego lub czasowego i wspólnego zamieszkiwania w tym lokalu ze zmarłym najemcą do chwili jego śmierci jest dłuższy niż 3 lata;
- 2) nie posiadaniu przez osoby bliskie w chwili śmierci najemcy tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego lub socjalnego bądź też prawa własności lub współwłasności budynku jednorodzinnego bądź domu mieszkalnego (warunek ten dotyczy również współmałżonka tych osób).

Pozwany A. R. (1) jest wraz z małżonką współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w K. przy ulicy (...) i nie kwalifikuje się do wstąpienia w stosunek najmu po matce H. R. (2) na podstawie przedmiotowej uchwały.

A. R. (1) ma możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób jak najem lokalu przy ul. (...) w G., a lokal, w którym obecnie zamieszkuje jest mu zbędny. Wskazać należy iż lokal zajmowany przez pozwanego należy do zasobu mieszkaniowego Gminy G. i służy do realizowania zadań publicznych polegających na zapewnieniu pomocy mieszkaniowej osobom potrzebującym, których sytuacja rodzinna i materialna w żaden sposób nie pozwala na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

W związku z powyższym Sąd nakazał opróżnienie lokalu pozwanemu A. R. (1) opuszczenie lokalu mieszkalnego (...) położonego w G. przy ulicy (...) wraz mieniem stanowiącym jego własność.

Jak stanowi art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150), 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.

Zgodnie z art. 14 ust. 2, jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny.

Jak stanowi ust. 3 wskazanego przepisu, Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec, m.in. małoletniego, niepełnosprawnego i sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą oraz osoby posiadającej status bezrobotnego - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 ustawy).

Pozwany nie spełniał przesłanek do przyznania mu lokalu socjalnego. Pozwany jest emerytem i uzyskuje dochód nie kwalifikujący go do korzystania z pomocy społecznej i faktycznie z tej pomocy nie korzysta. Nadto uchwała nr (...) Rady Miasta Z. z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały (...) Rady Miasta Z. z dnia 29 listopada 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych i socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. Z. nie przewiduje przy tym odrębnych przesłanek przyznania lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 457 złote, na którą składała się kwota 200 złotych tytułem opłaty sądowej, 240 złotych wynagrodzenia pełnomocnika, będącego radcą prawnym na podstawie § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych; Dz. U. 2013 poz. 490 ze zmian . ) i 17 złotych tytułem opłat skarbowych od pełnomocnictw.