

Sygn. akt I C 2459/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 30 listopada 2016r.***

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

***Przewodniczący SSR Maja Snopczyńska***

Protokolant Karolina Nowicka

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2016r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. Ś.

przeciwko I. N. i małoletniemu M. M.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym I. N. i małoletniemu M. M. opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej Gminie M. Ś. lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ulicy (...);

II. orzeka o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu;

***Sygn. akt I C 2459/16***

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina M. Ś. wniosła o nakazanie pozwanym I. N. i małoletniemu M. M. opróżnienia, opuszczenia i wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), orzeczenia o braku uprawnienia do lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu podniosła, że odnośnie spornego lokal zawarto umowę najmu lokalu socjalnego na czas określony do 31 XII 2015r z M. S.; jak ustalono najemca lokalu nie zamieszkuje w nim od ok. 3 lat, zaś obecnie lokal zajmowany jest przez pozwanych; art. 17 ustawy o z 21 VI 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) formułuje zakaz przyznawania lokalu socjalnego osobom, które zajęły lokal bez tytułu prawnego, a ponieważ pozwanym oddano lokal do korzystania z pomieszczeń strony powodowej, co jest sprzeczne z art. 688<sup>2</sup> kc, należy orzec o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego.

Pozwana osobiście i jako przedstawiciel ustawowy małoletniego pozwanego wniosła o eksmisję z lokalem socjalnym.

W TOKU POSTĘPOWANIA SĄD USTALIŁ

NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

Stronę powodową i M. S. łączyła umowa najmu lokalu socjalnego położonego w Ś. przy ul. (...) zawarta na czas określony od 15 grudnia 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku. Była to kolejna umowa najmu tego lokalu.

DOWÓD: umowa najmu k. 7-9

skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego k. 10

Zaległość w opłatach czynszowych za sporny lokal wynosi na koniec lutego 2016r. 4.125,83 zł. Strona powodowa wezwał pozwanego pismem z 14 III 2016r do zdania lokalu z uwagi na fakt że nie są uiszczane opłaty, a ponadto, że nie mieszka w spornym lokalu.

DOWÓD: pismo z 14 III 2016r k. 11

Pozwana od 1 VI 2015 roku zawarła z M. S. ustną umowę najmu spornego lokalu. Pozwana nie została poinformowana o tym, że jest to lokal socjalny. Pozwana zobowiązała się uiszczać na rzecz M. S. kwotę 200 zł miesięcznie, z tej kwoty M. S. miał uiszczać czynsz najmu.

M. S. nie mieszka w spornym lokalu od około 3 lat i nie w nim żadnych rzecz. Pozwana wyremontowała lokal przy pomocy ojca swojego dziecka i – od kiedy dowiedziała się o nie przedłużeniu przez Gminę M. Ś. umowy najmu z M. S. - uiszcza czynsz na rzecz strony powodowej, także zaległy.

Pozwana starała się o zawarcie z nią umowy najmu, lecz strona powodowa odmówiła.

Pozwana nie prawa do innego lokalu, nie ma się gdzie z dzieckiem przeprowadzić. Małoletni pozwany obecnie uczęszcza do pierwszej klasy szkoły podstawowej. Pozwana nie może zostawić syna w świetlicy szkolnej, gdyż wymaga to zaświadczenia o zatrudnieniu, nie może znaleźć pracy, gdyż wcześniej odbiera dziecko ze szkoły i musi się nim zajmować.

Pozwani nie mają środków na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku.

DOWÓD: notatka służbowa k. 14

Pismo strony powodowej k. 15

Pismo pozwanej k. 16-19, 20-21

Potwierdzenia wpłat k. 39

Zeznania pozwanej k. 40-41, płyta CD k. 43

Strona powodowa pismem z dnia 10 maja 2016 r. wezwała pozwaną do wydania nieruchomości.

DOWÓD: pismo z dnia 10 V 2016r. k. 13

Pozwani korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ś. w postaci zasiłków celowych i okresowych, zasiłków na dziecko i zasiłków wychowawczych.

DOWÓD: pismo MOPS w Ś. z dnia 8 XI 2016r. z zał. k. 28-31

Pozwana zarejestrowany jest jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku.

DOWÓD: pismo PUP w Ś. z dnia 9 XI 2016r. k. 33

W TAK USTALONYM STANIE FAKTYCZNYM

## SĄD ZWAŻYŁ:

Powództwo jest częściowo zasadne.

Sporny lokal wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy M. Ś. jako lokal socjalny. Strona powodowa zawarła z M. S. umowę najmu lokalu socjalnego położonego w Ś. przy ul. (...) zawarta na czas określony od 15 grudnia 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku. W związku z powyższym prawa i obowiązki stron uregulowane są przez przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U nr 71, poz. 733 z późn. zm) – zwanej dalej ustawą. Ponadto zgodnie z treścią art. 222 §1 kc właścicielowi przysługuje roszczenie o wydanie rzeczy od osoby, która nią włada.

Z treści umowy wynika, że umowa najmu została zawarta na czas określony do dnia 31 XII 2015 roku. Pozwani nie byli stroną umowy najmu zawartej z Gminą M. Ś., lecz pozwana zawarła umowę najmu tego lokalu z M. S.. W związku z powyższym obecnie pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, czego konsekwencją jest nakazanie pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...).

Strona powodowa wniosła o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego wskazując, że pozwani zajęli lokal bez tytułu prawnego. W pierwszej kolejności podkreślić należy, że żądanie strony powodowej jest w tym zakresie wewnątrznie sprzeczne. Zgodnie bowiem z przepisem art. 14 ust. 1 zd. pierwsze Ustawy o ochronie praw lokatorów (...) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, jednak wskazanego powyżej przepisu nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego; sąd nakazując opróżnienie lokalu z w/w powodów wskazuje w wyroku te powody (przepis art. 17 Ustawy o ochronie praw lokatorów (...)). Tym samym, kiedy przesłanką nakazania opuszczenia lokalu jest zajęcie tego lokalu bez podstawy prawnej (tzw. samowolne zajęcie lokalu) w wyroku nie zawiera się w ogóle orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego (ani pozytywnego ani negatywnego).

Ponadto, zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie nie zachodzą podstawy wskazane w pozwie a wynikające z art. 17 ustawy. Wprawdzie pozwani nie zawarli z Gminą M. Ś. umowy najmu spornego lokalu, jednak nie można tu mówić o samowolnym zajęciu lokalu. Pozwani swoje uprawnienie do zajmowania spornego lokalu wywodzą bowiem z umowy najmu zawartej z M. S.. Okoliczność, że M. S. nie miał uprawnienia do dalszego podnajmowania tego lokalu nie jest okolicznością obciążającą pozwanych. Są to relacje wyłącznie pomiędzy Gminą M. Ś. a M. S.. Nie doszło tu do samowolnego zajęcia lokalu przez pozwanych. Podkreślić należy, że strona powodowa od kilku lat (co najmniej 3) wynajmowała sporny lokal socjalny osobie, która w rzeczywistości w tym lokalu nie mieszkała, nie była nawet mieszkańcem Ś., nie opłacała czynszu za ten lokal i nie dbała o niego, a jedynie wykorzystywała ten lokal do osiągania dodatkowych dochodów, wynajmując go za opłatą osobom, które są w krytycznej sytuacji i nie mają gdzie mieszkać. Pomimo czynszu ustalonego w umowie na kwotę 70,43 zł pozwana uiszczała M. S. co miesiąc 200 zł, z czego nie były nawet uiszczane opłaty na rzecz strony powodowej.

Niezależnie od stwierdzenia, że pozwani nie zajęli samowolnie spornego lokalu wskazać należy, że eksmisja pozwanych bez orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego byłaby sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, szczególnie w sytuacji, kiedy ten lokal był przyznawany przez kilka kolejnych lat osobie, która w nim nie mieszkała i wykorzystywała ten lokal w celach zarobkowych. Podkreślić należy, że pozwana próbowała uzyskać prawa do tego lokalu, zaczęła uiszczać opłaty czynszowe a także regulować zaległości z okresu kiedy w lokalu mieszkała; ponadto dba o lokal, wyremontowała go (co wynika z zeznań pozwanej). To właśnie takie osoby powinny uzyskać wsparcie i pomoc.

Jak wynika z powyższych rozważań w niniejszej sprawie nie zachodzą negatywne przesłanki z art. 17 ustawy, tak więc zastosowanie znajdzie art. 14 ustawy. Zgodnie z treścią tego przepisu w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz

dotyczy, zaś obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Ustawa w ustępie 4 powołanego przepisu wprowadziła przesłanki nakazujące orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do osób wymienionych w tym przepisie, między innymi są to osoby posiadające status bezrobotnego i osoby małoletnie. Jak wynika z pisma PUP pozwana jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, ponadto pozwany jest osobą małoletnią, co skutkowało orzeczeniem o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

W związku z przyznaniem pozwanemu prawa do lokalu socjalnego Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze na podstawie powołanych przepisów nakazano pozwanemu opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), orzeczono o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego oraz nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez stronę powodową oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach orzeczono na podstawie przepisu art. 102 kpc, mając na uwadze trudną sytuację materialną pozwanych (z pism PUP i MOPS wynika, że pozwana jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku oraz rodzina objęta jest pomocą w formie zasiłków celowych i okresowych, ponadto trudna sytuacja materialna pozwanych wynika z zeznań pozwanej).