

**Sygn. akt: I C 884/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2018 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Przewodniczący:</b> | SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska       |
| <b>Protokolant:</b>    | starszy sekretarz sądowy Elwira Stopińska |

**po rozpoznaniu w dniu** 4 września 2018 r. w Giżycku

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa** Gminy Miejskiej G.

**przeciwko** P. P. (1)

**o eksmisję**

1. Nakazuje pozwanemu P. P. (1), aby opróżnił i wydał powódce Gminie Miejskiej G. w stanie wolnym lokal mieszkalny położony w G. przy

ul. (...), składający się z jednego pokoju, kuchni, łazienki, przedpokoju i składówki o powierzchni użytkowej łącznej 40,91m<sup>2</sup>.

2. Nie przyznaje pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

3. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska

**Sygn. akt I C 884/18**

## UZASADNIENIE

**Powódka Gmina Miejska G.** domagała się nakazania pozwanemu P. P. (1), by opróżnił ze wszystkich swoich rzeczy, opuścił i wydał powódce lokal mieszkalny nr (...), położony w G., przy ul. (...), wchodzący w skład gminnych zasobów mieszkaniowych. Jednocześnie domagała się nieprzyznawania pozwanemu lokalu socjalnego oraz wносиła o zwrot kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu swego żądania wskazała, że jest właścicielką zajmowanego przez pozwanego lokalu mieszkalnego, zaś pozwany zajmuje ów lokal bez żadnego tytułu prawnego. Powódka podniosła przy tym, że umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawarła na czas nieokreślony z G. P. (1), bratem pozwanego, który korzystał z lokalu mieszkalnego do dnia swej śmierci, tj. 25.06.2017 r. Jak wskazała, po śmierci w/w do przedmiotowego lokalu mieszkalnego wprowadził się pozwany, który kilkakrotnie występował do Gminy Miejskiej G. z prośbą o zawarcie umowy najmu. Jak podała, Gmina odmawiała zawarcia umowy najmu i zameldowania pozwanego w lokalu oraz wzywała pozwanego do opuszczenia lokalu i zwrócenia kluczy do

drzwi. Strona powodowa wskazała wreszcie, że próby polubownego załatwienia sprawy, zmierzające do dobrowolnego wydania lokalu okazały się bezskuteczne.

**Pozwany Piotr P.** wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazał, że w spornym lokalu przed jego bratem mieszkał również jego ojciec i babka, więc jest z owym lokalem związany sentymentalnie. Podał przy tym, że pomieszkiwał u brata jeszcze przed jego śmiercią, zaś po śmierci brata wprowadził się do lokalu, domagając się od Gminy Miejskiej G. zawarcia umowy najmu. Argumentował, że nie składał wniosku o przyznanie lokalu socjalnego bo posiada wiedzę o dużej ilości oczekujących na owe lokale, ani też nie występował do Sądu o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu. Wskazał, że utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę i nie pobiera żadnych świadczeń w ZUS-ie ani w KRUS-ie.

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powódka Gmina G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G., przy ul. (...), wchodzącego w skład gminnych zasobów mieszkaniowych.

W dniu 22.12.2009 r. powódka zawarła z G. P. (1) umowę najmu w/w lokalu mieszkalnego. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. W § 2 umowy wskazano, że w przedmiotowym lokalu ma zamieszkiwać tylko najemca, tj. G. P. (1), który korzystał z lokalu mieszkalnego do dnia swej śmierci, tj. 25.06.2017 r.

( **dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego – k. 10-11v,**

**odpis skrócony aktu zgonu G. P.- k. 12**

**wydruk z księgi wieczystej nr (...)- k. 52-55)**

Po śmierci najemcy do przedmiotowego lokalu mieszkalnego na stałe wprowadził się jego brat, tj. pozwany P. P. (1). Do swej śmierci najemca mieszkał sam. Z twierdzeń pozwanego wynika, że sporadycznie pomieszkiwał tam również pozwany.

Pozwany kilkakrotnie bezskutecznie występował do Gminy Miejskiej G. z prośbą o zawarcie umowy najmu spornego lokalu. Powódka odmawiała zawarcia umowy najmu, a przy tym także nie udzieliła pozwanemu pozwolenia na zameldowanie się w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

Pozwany nie występował do Gminy G. o przyznanie lokalu socjalnego, ani też nie domagał się sądowego ustalenia wstąpienia w stosunek najmu.

P. P. (1) utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę, nie pobiera żadnych świadczeń w ZUS-ie ani w KRUS-ie, nie korzysta też z pomocy opieki społecznej, nie ma nikogo na utrzymaniu.

( **dowód: pismo pozwanego- k. 13-13v, 14**

**pisma dot. odpowiedzi na pisma pozwanego- k. 15-18v**

**pismo z dnia 19.07.2018 r. – k. 29**

**pisma pozwanego – k. 33-36, 38-40**

**zeznania pozwanego – k. 56-56v**

**zeznania świadka K. D.- k. 56v)**

**Sąd zważył, co następuje:**

W przedmiotowej sprawie bezspornym był ustalony w sprawie stan faktyczny – wynika on nie tylko z dokumentów, ale także z korelujących wzajemnie, logicznych i zgodnych z zasadami doświadczenia życiowego twierdzeń stron oraz zeznań świadka K. D. (2), których nie kwestionowała żadna ze stron. W tej sytuacji Sąd dał wiarę zeznaniom wskazanego wyżej świadka i twierdzeniom samych stron, opierając na nich rozstrzygnięcie sprawy. Bezspornym przy tym pozostało to, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do zajmowania spornego lokalu mieszkalnego, a także okoliczności dotyczące ustalenia stosunku prawnego łączącego strony oraz sytuacji rodzinnej, materialnej i zdrowotnej pozwanego, które nie były kwestionowane przez stronę powodową i które co do zasady były zgodne i wzajemnie się uzupełniały.

Kwestia sporna sprowadzała się do ustalenia, czy zasadne jest w okolicznościach przedmiotowej sprawy żądanie powódki orzeczenia eksmisji wobec pozwanego i czy, w razie orzeczenia przez Sąd eksmisji, przysługuje mu lokal socjalny. Jakkolwiek bowiem pozwany nie kwestionował, że nie był stroną umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, to jednak wywodził, że przysługuje mu przymiot zamieszkiwania w owym lokalu, a to z uwagi na uprzednie pomieszkiwanie w lokalu z bratem.

Podstawę prawną roszczenia stanowi art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z jego treścią, 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. Wobec tego, że przedmiotem żądania w niniejszej sprawie jest lokal mieszkalny, rozpoznanie powództwo musiało nastąpić z uwzględnieniem regulacji szczególnych zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...) (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 150- zw. dalej u.o.p.l.). Ustawodawca w tej ustawie wprowadził regulacje dotyczące eksmisji z lokali mieszkalnych, w szczególności przewidział przypadki i formy ochrony osób, wobec których zachodzą podstawy do orzeczenia eksmisji z lokalu mieszkalnego dodatkowo wskazując niezbędne elementy wyroku nakazującego opróżnienie lokalu.

Przenosząc powyższe regulacje na grunt rozpoznawanej sprawy, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego i ogółu ujawnionych okoliczności, nie budziło wątpliwości Sądu, że powódce przysługuje względem pozwanego roszczenie windykacyjne przewidziane w art. 222 § 1 k.c., gdyż pozwany zajął i użytkuje lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Powódka, co niesporne, jest właścicielką wskazanego lokalu. Pozwanemu natomiast nie przysługuje wobec tego lokalu żadne skuteczne względem powódki prawo do lokalu. Ten ostatni wniosek wypływa wprost z okoliczności przedstawionych przez pozwanego w trakcie przesłuchania oraz faktów przedstawionych przez powódkę stwierdzonych w dołączonych do pozwu dokumentach. Pozwany zajął lokal w okresie po śmierci brata G. P. (1) bezprawnie, jednocześnie znając stanowisko Gminy Miejskiej odnośnie odmowy zawarcia umowy najmu. Sąd przy tym dostrzegł, że pozwany nie wyczerpał drogi prawnej w sprawie uregulowania tytułu prawnego do zajmowania spornego lokalu, w szczególności nie skorzystał z prawa wniesienia sprawy do sądu o ustalenie prawa do wstąpienia w stosunek najmu. Powoływanie się w tym zakresie na nieznaną prawo nie może spotkać się z uznaniem tutaj Sądu. Pozwany bowiem prowadził korespondencję ze stroną powodową, która konsekwentnie odmawiała zawarcia z pozwanym umowy najmu. To z kolei nie rodziło po stronie pozwanej następnego kroku w celu sfinalizowania spornego stosunku. W szczególności pozwany nie skorzystał z możliwości oficjalnego wystąpienia do Gminy G. o przyznanie innego lokalu socjalnego, mając świadomość, że są ludzie oczekujący w kolejce na owe mieszkania, których sytuacja życiowa i rodzinna nawet znacząco na niekorzyść odbiega od sytuacji pozwanego.

W kontekście powyższego wskazać należy, że gdyby Sąd miał przychylić się do stanowiska pozwanego, to by oznaczało, że Sąd lekceważy tym samym prawa tych osób, które w przeciwieństwie do pozwanego, podjęły działania w celu otrzymania lokalu mieszkalnego i od jakiegoś czasu oczekują w kolejce na jego otrzymanie. Przy tym należy podkreślić, że Sąd ma obowiązek stać na granicy praworządności, która to praworządność w tej konkretnej sprawie przemawia na niekorzyść strony pozwanej. W świetle ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...) (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 150- zw. dalej u.o.p.l.) pozwany jednoznacznie jawi się jako osoba, która nie ma tytułu do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, nie przysługuje mu zatem prawo do zajmowania tegoż lokalu. Wreszcie, z samego faktu zamieszkiwania nie można wyprowadzać wniosku o posiadaniu tytułu prawnego do lokalu

mieszkalnego. Bez znaczenia w kontekście przytoczonych argumentów pozostaje podnoszona przez pozwanego wartość sentymentalna spornego lokalu mieszkalnego.

Reasumując powyższe Sąd uznał żądanie powódki wydania przez pozwanego lokalu za w pełni uzasadnione, co w konsekwencji skutkowało orzeczeniem jak w pkt I sentencji wyroku.

Zajęcie przez pozwanego lokalu objętego żądaniem pozwu bez tytułu prawnego, w sposób samowolny oznacza, że pozwany należy do jednej z kategorii osób, do których – stosownie do art. 17 u.o.p.l. – nie stosuje się przepisów dotyczących uprawnienia do lokalu socjalnego, zawartych w art. 14 u.o.p.l. Nadto pozwany nie spełnia żadnej z enumeratywnie wymienionych przesłanek uprawniających do otrzymania lokalu socjalnego, zaś jego sytuacja osobista i materialna, a w szczególności fakt, iż jest osobą pracującą i mogącą zapewnić sobie lokal mieszkalny, choćby wynajmując stancję dodatkowo uzasadniają tezę o braku przesłanek do przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. O powyższym orzeczono jak w pkt II sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. jak w pkt III sentencji. Na owe koszty składała się kwota 200 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 240 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.