

Sygn. akt I C 396/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2015r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant : (...)

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 r. w(...)

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)G. - G. Zarząd (...)

przeciwko K. G., Z. G., J. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym K. G., Z. G., J. G. aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny Nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym K. G., Z. G., J. G. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu jak w pkt I wyroku do czasu złożenia przez(...) G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych K. G., Z. G., J. G. solidarnie na rzecz powoda Gminy G. – G. Zarząd (...) kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 396/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. – G. Zarząd (...) w G. wniosła pozew o eksmisję przeciwko K. G., Z. G., J. G. domagając się nakazania pozwanym opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

W uzasadnieniu wskazano, iż pozwani – pomimo wezwania do opuszczenia i opróżnienia lokalu - zajmują go nie mając do tego tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana K. G. domagała się oddalenia powództwa w całości.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż całe życie mieszkała w przedmiotowym lokalu, od czasu osiągnięcia pełnoletności opiekowała się chorą babcią H. B., która była najemczynią lokalu. Babcia zmarła w dniu 17 marca 2003r. Pozwana wskazała, że inicjowała i finansowała prace remontowe w przedmiotowym lokalu, przy czym lokal ten ma niski standard, porównywalny z lokalem socjalnym. Podała nadto, że oczekiwała, iż po śmierci babci wstąpi w stosunek najmu, zresztą zarówno radca prawny Gminy jak i pracownicy (...) w G. przekonywali ją, że tak się stanie. Zwróciwszy się do Gminy G. o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu K. G. spotkała się z odmową. Powództwo tejże o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu zostało oddalone.

Na posiedzeniu w dniu 19 listopada 2015r. wyznaczonym na rozprawę pozwana K. G. podniosła zarzut zasiedzenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

H. B., babcia K. G., była najemczynią lokalu położonego przy ul. (...) począwszy od 3 stycznia 1989 r., przy czym zameldowała była w lokalu od 19 sierpnia 1946r. K. G., w wieku 18 lat, zamieszkała w przedmiotowym lokalu wraz z babcią.

(dowód: zaświadczenie z 15.11.1988r. – w aktach lokalu; umowa najmu z dnia 03.01.1989r. – w aktach lokalu; przesłuchanie pozwanej, k.65, k.67)

Podczas zamieszkiwania w spornym lokalu K. G. ponosiła koszty związane z utrzymaniem lokalu oraz jego remontowaniem.

(okoliczność bezsporna)

Za życia najemczynie powstały zaległości w płatnościach za lokal. Pismem z dnia 24 marca 2000r., doręczonym w dniu 29 marca 2000r. umowa najmu lokalu została wypowiedziana H. B., ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2000r. po uprzednim uprzedzeniu najemczynie o zamiarze wypowiedzenia.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 24.03.2000r. – w aktach lokalu)

W dniu 17 marca 2003r. H. B. zmarła. W spornym lokalu pozostała K. G. wraz z mężem Z. G. oraz synem J. G..

(okoliczność bezsporna)

Pozwana K. G. jest osobą pracującą, zarabia 4000 zł, jednak otrzymuje tylko połowę tej kwoty, z uwagi na skierowaną do wynagrodzenia egzekucję komorniczą. Nie posiada majątku, za wyjątkiem czternastoletniego samochodu i drobnej biżuterii, nie ma oszczędności, nie korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej.

Pozwany Z. G. jest zarejestrowany w ewidencji działalności gospodarczej jako przedsiębiorca, jednak działalności faktycznie nie prowadzi i nie uzyskuje dochodów. Wyrejestrowanie z ewidencji nie nastąpiło jedynie z uwagi na istniejące zadłużenie, które to uniemożliwia. Nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, nie korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej. Nie posiada majątku ani oszczędności, choruje przewlekle.

Pozwany J. G. ma 17 lat, jest uczniem, zamieszkuje wraz z rodzinami, K. G. i Z. G. w lokalu przy ul. (...) w G.. Ma problemy z nauką, jest dyslektykiem. Pozwany nie korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej.

Żadne z pozwanych nie posiada innego lokalu, do którego rodzina mogła by się przeprowadzić. Matka K. G. pomaga pozwanym zapraszając ich na obiady.

(dowód: przesłuchanie pozwanej K. G., k.65, 67; przesłuchanie pozwanego Z. G., k.65-67; pismo z (...), k. 23, k.43; opinia nr (...); informacja z (...) – k. 22, k.41)

Pismami z dnia 24 lipca 2014r. pozwani wezwani zostali do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu.

(dowód: pisma wraz z zpo, k.6-7v)

Sąd zważył, co następuje:

Sąd ustalając stan faktyczny w sprawie oparł się na treści dokumentów prywatnych złożonych do akt sprawy oraz zgromadzonych w aktach lokalu. Dokumenty te nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Podstawą ustaleń uczynił Sąd również zeznania pozwanych, którym dał wiarę w całości, uznając je za szczerze i spójne. Jakkolwiek pozwani nie pamiętali czy w chwili śmierci H. B. posiadała tytuł prawny do spornego lokalu, Sąd – na podstawie

dokumentów zgromadzonych w aktach lokalu – ustalili, iż umowa najmu została wypowiedziana najemczyni na trzy lata przed śmiercią.

Okoliczność długotrwałego zamieszkiwania przez K. G. w lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. była bezsporna i nie wymagała dowodzenia. Z uwagi na powyższe Sąd nie przeprowadzał dowodu z zeznań świadka J. K..

Zważyć należy, iż pozwani nie kwestionowali prawdziwości twierdzeń powoda o braku po ich stronie tytułu prawnego do lokalu. Sama pozwana w odpowiedzi na pozew wskazała, iż jej powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu zostało oddalone. Zdaniem K. G. jednak, z uwagi na długotrwałość zamieszkiwania w spornym lokalu, spełnione zostały przesłanki zasiedzenia.

Odnosząc się do powyższego zarzutu wskazać należy na jego oczywistą bezzasadność. Z przeprowadzonych w sprawie dowodów w żadnym razie nie wynika, by pozwana był samoistnym posiadaczem nieruchomości, co więcej, pozwana sama twierdziła, iż domagała się ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu spornego mieszkania. Nie miała również wątpliwości, że właścicielem lokalu jest Gmina, zaś pozwaną obciąża obowiązek ponoszenia opłat związanych z zamieszkiwaniem. Powyższe okoliczności wykluczają zaś uznanie, że w którymkolwiek momencie zajmowania tegoż lokalu K. G. uważała się za samoistnego posiadacza. Zarzut zasiedzenia jest zatem, w okolicznościach sprawy niniejszej, zupełnie niezrozumiały.

Stosownie do art. 222 § 1 kc 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.

W niniejszej sprawie nie było kwestią sporną to, iż powódka jest właścicielem lokalu wskazanego w pozwie. Jednocześnie w ocenie Sądu pozwanym nie przysługuje żadne skuteczne względem Gminy M. G. uprawnienie do władania lokalem.

Skuteczność wypowiedzenia umowy H. B., dokonanego w 2000r., nie była kwestionowana przez pozwanych. Okoliczności zaś podniesione w odpowiedzi na pozew – to jest fakt wieloletniego zamieszkiwania w lokalu, meldunek, dokonane inwestycje pozostają bez wpływu na ustalenie, że pozwanym nie przysługuje tytuł prawny do lokalu. Tytuł ów pozwana i jej rodzina wywodzili od najemczyni, H. B., zatem utracili go wraz z rozwiązaniem umowy najmu na skutek dokonanego przez Gminę G. wypowiedzenia.

Mając na względzie powyższe Sąd, na mocy art. 222 § 1 kc orzekł jak w pkt I sentencji.

Jednocześnie Sąd badając sytuację finansową i rodzinną pozwanych uznał, iż zachodzą przesłanki do przyznania im prawa do lokalu socjalnego w trybie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Pozwany J. G. jest osobą małoletnią i pozostaje pod opieką zamieszkujących z nim rodziców. Co więcej, łączny dochód trzyosobowej rodziny – z uwagi na zajęcie komornicze - wynosi jedynie około 2000 zł. Kwota powyższa jest niewystarczająca dla wynajęcia przez pozwanych lokalu na wolnym rynku oraz pokrycia kosztów utrzymania. W ocenie Sądu zatem zarówno sytuacja rodzinna jak i majątkowa pozwanych przemawia za przyznaniem im uprawnienia do lokalu socjalnego.

Z tych względów orzeczono jak w pkt II sentencji.

W pkt III sentencji zawarto rozstrzygnięcie w przedmiocie wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu, w myśl art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w pkt IV sentencji na mocy art. 98 §1 kpc i art. 108 § 1 kpc mając na uwadze wynik procesu.

ZARZĄDZENIE

1. (...). C i(...)

2. (...) K. G.

3. (...)