

IC 579/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2017 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: stażysta Małgorzata Stokłuska

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2017 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko D. K., P. G., M. G. (1), J. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym D. K., P. G., M. G. (1), J. G. aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...)

II. ustala, że pozwanym D. K., P. G., M. G. (1), J. G. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I wyroku w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez Gminę M. G. pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

IV. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu należnymi powódce.

Sygn. akt IC 579/17

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. domagała się, aby nakazać pozwanym D. K., P. G., M. G. (2), J. G., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi. Powódka wskazała, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, gdyż umowa najmu została wypowiedziana. Ponadto powódka domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) wchodzi w skład zasobów Gminy M. G..

/bezsporne/

W dniu 16 czerwca 2005 roku powódka zawarła z D. K. umowę najmu przedmiotowego lokalu. Pozwana D. K. mieszkała w lokalu wraz z dziećmi P. G., M. G. (2), J. G.. Pismem z dnia 08 stycznia 2007 roku powódka wezwała D. K. do zapłaty zadłużenia z tytułu czynszu najmu w terminie miesiąca pod rygorem rozwiązania umowy najmu. Pismem

z dnia 12 kwietnia 2007 roku powódka wypowiedziała D. K. umowę najmu przedmiotowego lokalu z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu za okres ponad trzech miesięcy.

/dowód: umowa najmu – w aktach lokalowych, wezwanie wraz z zpo – k. 5, wypowiedzenie wraz z zpo – k. 6/

Pozwana D. K. pracuje i otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1350 zł, tytułem alimentów otrzymuje kwotę 1.500 zł oraz świadczenie 500+ na dwoje dzieci. Powódka ma na utrzymaniu troje dzieci, w tym dwoje małoletnich. Pozwany P. G. nadal się uczy.

/dowód: zeznania pozwanej D. K. – k. 33-34, informacja z (...) Centrum (...) – k. 30/

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie stan faktyczny był między stronami bezsporny.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c., stanowiącego podstawę prawną żądania powódki, 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. Tak więc podstawową przesłanką orzeczenia eksmisji w oparciu o ten przepis jest brak po stronie pozwanej skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą i to właśnie zarzuty dotyczące tej okoliczności mogłyby zniweczyć żądanie powódki.

Powódka powoływała się na brak po stronie pozwanej tytułu prawnego do lokalu wynikający z wypowiedzenie umowy najmu. Zgodnie z treścią art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Wskazać należy, iż pozwaną D. K. wezwano do zapłaty zadłużenia wyznaczając dodatkowy miesięczny termin do zapłaty, a następnie po bezskutecznym upływie terminu wypowiedziano umowę najmu. Skoro pozwanej skutecznie wypowiedziano umowę najmu to utraciła ona tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a w następstwie tego tytuł prawny utraciły również jej dzieci, którym służyło prawo pochodne od uprawnienia rodzica.

Mając na uwadze, iż pozwani nie mieli tytułu prawnego do lokalu uwzględnić należało żądanie nakazania im opuszczenia i opróżnienia lokalu.

Z uwagi na treść art. 14 ustęp 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 z późn. zm.) Sąd zobowiązany był rozstrzygnąć o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia.

Niewątpliwie pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ustęp 1 wyżej cytowanej ustawy, bowiem pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy, w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją, jest bardzo szerokie. Zgodnie z tym artykułem przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Sąd badając z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zgodnie z art. 14 ustęp 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec kobiet w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Biorąc pod uwagę sytuację majątkową pozwanych, fakt, iż pozwane M. G. (1) i J. G. są małoletnie Sąd ustalił, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 wskazanej ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 102 k.p.c. zgodnie z zasadą słuszności Sąd odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami postępowania z uwagi na ich trudną sytuacją materialną.