

**Sygn. akt: I C 586/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 5 listopada 2015r

**Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

**Przewodniczący:** SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

**Protokolant:** sekr. sąd. Joanna Cholka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 października 2015r

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.**

przeciwko **T. K.** z udziałem **Gminy M. G.**

**o eksmisję**

I. nakazuje pozwanemu T. K., aby opróżnił ze swoich rzeczy lokal mieszkalny przy ul. (...) w G.,

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. orzeka, że pozwanemu T. K. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

IV. kosztami procesu obciąża powoda, uznając je za uiszczone w całości.

Sygn. akt I C 586/14

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o nakazanie pozwanemu T. K., aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w G. przy ul. (...).

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż przedmiotowy lokal wchodzi w skład jej zasobów mieszkaniowych, zaś pozwany zamieszkuje w nim bez tytułu prawnego. Spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu przysługiwało jego ojcu C. K., który zmarł w dniu 3.12.2010r. Ponadto pozwany ani jego ojciec nie uiszczali w odpowiedniej wysokości opłat z tytułu eksploatacji przedmiotowego lokalu wskutek czego ojciec pozwanego został wykluczony z członkostwa w spółdzielni w dniu 17.10.2008r. Pozwany zatem utracił tytuł do spornego lokalu.

(pozew k. 2 - 3)

Interwencję uboczną po stronie powódki zgłosiła w niniejszej sprawie Gmina M. G. na podstawie art. 76 k.p.c. w zw. z art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego zwanej w dalszej części ustawą o ochronie praw lokatorów. Wniosła o uwzględnienie powództwa oraz o nie orzekanie o prawie do otrzymania lokalu socjalnego

(interwencja k. 30 - 31).

Pozwany wskazał, że nie mieszka w przedmiotowym lokalu od 11 lat i nie wie do czego jest potrzebna jego eksmisja powódce.

(oświadczenie na rozprawie z dnia 23.10.2015r k. 93 akt i k. 94 akt - płyta – 00:31:07 – 00:32:45)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...), znajdującego się w zasobach powodowej spółdzielni mieszkaniowej, przysługiwało ojcu pozwanego - C. K.. Uchwałą z dnia 17.10.2008r. C. K. został wykluczony z członkostwa w spółdzielni z uwagi na uporczywe uchylanie się od ponoszenia opłat za użytkowanie lokalu, zaś w dniu 3 grudnia 2010r. zmarł. Natomiast przeciwko matce pozwanego D. K. i jego bratu K. K. zapadły wyroki eksmisyjne.

(okoliczność bezsporna: przydział k. 8, uchwała k. 13, wyroki – akta lokalowe)

Obecnie w lokalu tym zamieszkuje matka i brat pozwanego. Pozwany T. K. nie zamieszkuje w spornym lokalu od 2004r., a jedynie pozostaje tam zameldowany. Pozwany oddał klucze do lokalu matce, a pozostawił w nim jedynie szafę i lodówkę.

(dowód zeznania świadka D. K. 00:07:34 – 00:21:30, zeznania pozwanego płyta k. 94 - 00:19:02 – 00:29:31, zeznania świadka A. M. płyta k. 94 – 00:04:18 – 00:16:12, umowy najmu k. 88 -91)

Pozwany T. K. ma 46 lat i zamieszkuje wraz z żoną i 17 letnim synem w wynajętym lokalu. Utrzymuje się ze swojego wynagrodzenia za pracę w wysokości około 3200 zł netto oraz wynagrodzenia za pracę żony. Pozwany nie korzysta z pomocy społecznej.

(dowód: zeznania pozwanego płyta k. 94 - 00:19:02 – 00:29:31, pismo z MOPS k. 70)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd dał wiarę dokumentom złożonym przez strony do niniejszych akt oraz znajdujących się w aktach lokalowych, gdyż nie były one ostatecznie kwestionowane przez stronę przeciwną, a nadto nie budzą one wątpliwości co do swej wiarygodności, zatem brak podstaw do odmowy dania im wiary. Ponadto Sąd uznał również za wiarygodne zeznania pozwanego oraz świadków D. K. i A. M. odnośnie miejsca zamieszkania pozwanego i jego sytuacji materialnej i osobistej. Powódka co prawda kwestionowała, aby pozwany wyprowadził się ze spornego lokalu z uwagi na protokół sporządzony przez komornika i fakt zameldowania, jak wynika jednak ze zgodnych zeznań w/w świadków oraz dokumentów zawartych w aktach lokalowych, w tym oświadczeń o osobach zamieszkujących w spornym lokalu, nie ulega wątpliwości, iż pozwany opuścił sporny lokal ponad 10 lat temu i zamieszkuje wraz z żoną i synem w wynajmowanych lokalach. Sąd zważył, że fakt, iż pozwany nie wymeldował się ze spornego lokalu nie oznacza automatycznie, że zamieszkuje on w tym lokalu, jeżeli ze zgromadzonych w niniejszej sprawie dowodów wynika przeciwny wniosek. Jak wynika z dokumentów zawartych w aktach lokalowych D. K. informowała powodową Spółdzielnię o osobach zamieszkujących w lokalu oraz o osobach, które są jedynie w nim zameldowane wskazując, iż pozwany nie zamieszkuje w lokalu. Co więcej pozwany przedłożył umowy najmu, z których wynika, iż rzeczywiście zaspokaja on swoje potrzeby mieszkaniowe w innym lokalu, co potwierdził wynajmujący – A. M. oraz matka pozwanego D. K.. Z tych też względów w ocenie Sądu brak jest podstaw do uznania, że pozwany zamieszkuje w spornym lokalu.

Powództwo zostało oparte na art. 222 § 1 k.c. zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie uprawnienia właścicielskie powódki nie były kwestionowane. Ponadto bezsporne było również, iż pozwany nie posiada tytułu prawnego do spornego lokalu. Podkreślić bowiem należy, iż umowa najmu nie została z pozwanym nigdy zawarta, a jego rodzice utracili tytuł prawny do tego lokalu, gdyż C. K. przed śmiercią został wykluczony z członkostwa uchwałą z dnia 17.10.2008r., natomiast przeciwko D. K. - matce pozwanego oraz bratu zostały wydane wyroki nakazujące ich eksmisję z przedmiotowego lokalu. Z tych też względów w ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, iż pozwany nie posiada tytułu prawnego do lokalu, a tym samym nie przysługuje mu uprawnienie do władania rzeczą. Zaznaczyć jednak należy, że pozwany opuścił sporny lokal, jak również nie posiada do niego kluczy, a

jedynie jak sam przyznał pozostawił w nim lodówkę i szafę. W konsekwencji w ocenie Sądu jedynie żądanie opróżnienia lokalu przez pozwanego było zasadne, gdyż w pozostałym zakresie żądanie pozwu zostało spełnione przez pozwanego nawet znacznie wcześniej niż wniesienie pozwu w niniejszej sprawie. Mając na względzie powyższe Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. nakazał w punkcie I wyroku opróżnić pozwanemu sporny lokal, oddalając powództwo w pozostałym zakresie w punkcie II wyroku .

Z uwagi, iż niniejszy proces dotyczył żądania opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu Sąd zobowiązany był z urzędu badać przesłanki uprawniające do przyznania pozwanemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego względnie orzec o braku takiego uprawnienia. Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 4 w/w ustawy sąd jest zobowiązany do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego w stosunku do **1)** kobiety w ciąży, **2)** małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, **3)** obłożnie chorych, **4)** emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, **5)** osoby posiadającej status bezrobotnego, **6)** osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne przesłanki do przyznania pozwanemu uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany nie jest bowiem osobą niepełnosprawną czy bezrobotną. Nie spełnia również kryterium dochodowego. Ponadto, co istotne, ma on zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w innym lokalu. Z tych też względów Sąd uznał, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, o czym orzekł w punkcie III wyroku na podstawie art. 14 ust. 3 i 4 w/w ustawy.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i uznając, że pozwany przegrał proces jedynie w nieznacznym zakresie tj. co do żądania opróżnienia lokalu z dwóch ruchomości Sąd obciążył powoda całością kosztów postępowania, uznając je jednocześnie za uiszczone.