

Sygn. akt: I C 284/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	st. sekr. sądowy Monika Kopczyńska

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 r. w Grudziądzu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w G.

przeciwko M. Ż. (1)

o eksmisję

I. Nakazuje pozwanemu, aby opuścił, opróżnił i wydał powódce lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w nieruchomości położonej w G. przy ul. (...);

II. Orzeka, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. Nakazuje wstrzymać wykonanie eksmisji pozwanego do czasu złożenia mu przez Gminę – miasto G. oferty najmu lokalu socjalnego;

IV. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki 697 zł (sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 284/16

## UZASADNIENIE

### **wyroku**

(...) Sp. z o.o. w G. wniosła o nakazanie M. Ż. (2) i M. Z. opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G. oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż pozwani zajmowali lokal na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego, zawartej z M. Ż. (1) na czas oznaczony – do 24 maja 2014 r. Po upływie okresu obowiązywania tej umowy powódka poinformowała pozwanego, że ze względu na kryterium dochodowe nie zostanie zawarta umowa najmu lokalu socjalnego na dalszy okres. Z tego względu pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Pismem z 20 kwietnia 2016 r. powódka cofnęła pozew wobec M. Ż. (2), ze względu na wyprowadzenie się do innego lokalu (k. 32 i 35 akt). Z tego względu postępowanie przeciwko temu pozwanemu prawomocnie umorzono (k. 37 akt).

Pozwany M. Ż. (1) wniósł o oddalenie powództwa, zarzucając powódce działanie sprzeczne z moralnością, gdyż oczekiwała 2 lata na wniesienie sprawy o eksmisję i w tym czasie pobierała wysokie odszkodowanie. Nadto zarzucił powódce pobieranie ryczałtu za zużycie wody, podczas gdy w zajmowanym mieszkaniu jest zamontowany licznik, a jego stan wskazywał na dużo mniejsze zużycie wody niż pobrane opłaty, co spowodowało powstanie nadpłaty (k. 43 akt).

**Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:**

Pozwani zajmowali lokal przy ul. (...) w G. na mocy umowy najmu lokalu socjalnego z 24 maja 2013 r. Najemcą był M. Ż. (1), a do zamieszkiwania w lokalu wraz z nim uprawniony był syn M. Ż. (3). Umowa została zawarta na czas oznaczony – do 24 maja 2014 r.

**Dowód:** umowa najmu - k. 5-7 akt

M. Ż. (2) mieszkał w przedmiotowym lokalu jedynie do października 2013 r., kiedy to zamieszkał z babcią pod adresem: ul. (...) w G., a następnie po około roku czasu przeprowadził się do lokalu matki przy ul. (...) w G., gdzie nadal mieszka (okoliczności niesporne: oświadczenie M. Ż. (2) z 21 marca 2016 r. – k. 32 akt).

Mimo niezamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. (...), w maju 2014 r. pozwany M. Ż. (2) złożył razem z ojcem wniosek w sprawie przedłużenia umowy najmu wymienionego lokalu socjalnego wraz z dokumentami o dochodach, chcąc umożliwić ojcu zachowanie prawa do tego lokalu, albowiem dowiedział się od pracownika powódki, że sam ojciec nie uzyska dalszego prawa do tego lokalu z uwagi na duży metraż (okoliczności niesporne: oświadczenie M. Ż. (2) na rozprawie w dniu 15 czerwca 2016 r. – k. 43-43v akt).

Pismem z 16 czerwca 2014 r. powódka poinformowała pozwanego M. Ż. (1), że nie wyraża zgody na przedłużenie dotychczasowej umowy najmu lokalu socjalnego ze względu na to, że średni miesięczny dochód brutto przypadający na jedną osobę w gospodarstwie pozwanego przekracza 75% najniższej emerytury. W piśmie tym powódka wezwała pozwanego do opuszczenia, opróżnienia i wydania jej spornego lokalu oraz poinformowała o naliczaniu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby dla danego lokalu komunalnego.

**Dowód:** pismo z 16.06.2014 r. - k. 10 akt

Na dzień wniesienia pozwu powódka naliczyła pozwanemu zadłużenie w opłatach za mieszkanie przy ul. (...) w G. w wysokości 2.543,55 zł wraz z odsetkami za opóźnienie (okoliczność niesporna: tabela zadłużenia i wydruk stanu finansowego konta pozwanego – k. 13-13v akt).

Pozwany M. Ż. jest obecnie zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w G. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Utrzymuje się z pożyczek od rodziny i pomocy syna.

**Dowód:** pismo z PUP z 8.03.2016 r. – k. 22 akt

a nadto oświadczenie pozwanego - k. 43v akt

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Pozwany M. Ż. (1) nie posiada aktualnie tytułu prawnego do lokalu przy ul. (...), dlatego na podstawie art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. należało orzec jego eksmisję. Dla rozstrzygnięcia sprawy nieistotne było to, że powódka dwa lata oczekiwała na wniesienie sprawy o eksmisję i w tym czasie pobierała odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Trudno w takim zachowaniu dopatrzeć się niemoralnego, czy też sprzecznego z zasadami współżycia społecznego albo dobrymi obyczajami zachowania powódki. Wynajmujący nie ma bowiem obowiązku natychmiastowego występowania do sądu z żądaniem orzeczenia eksmisji po ustaniu stosunku najmu. To, że powódka naliczała odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego było konsekwencją niemoralnego zachowania

pozwanym, skoro wystąpili oni razem o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego, mimo że M. Ż. (2) nie mieszkał z ojcem już od października 2013 r. Gdyby M. Ż. (1) sam wystąpił o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego i spełnił kryterium dochodowe, nie musiałby płacić odszkodowania za brak tytułu prawnego do lokalu. Okoliczności te były jednak poza przedmiotem rozpoznania tej sprawy. Dla rozstrzygnięcia sprawy istotne było to, czy pozwany M. Ż. (1) posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Poza zakresem tego postępowania pozostawało natomiast to, dlaczego nie przedłużono mu tego tytułu po 24 maja 2014 r. i kto ponosi za to winę.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy było również to, czy powódka pobierała od pozwanego zawyżone opłaty za wodę. Kwestia ta może być przesądzona w sprawie z powództwa (...) Sp. z o.o. o zasądzenie należności za korzystanie z lokalu ewentualnie w sprawie z powództwa M. Ż. (1) o ustalenie wysokości zaległości za wodę.

Pozwanemu należało przyznać prawo do lokalu socjalnego, albowiem jest zarejestrowany w urzędzie pracy jako bezrobotny. Sąd ma obowiązek obligatoryjnie przyznać lokal socjalny osobie bezrobotnej na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.).

Ze względu na przyznanie pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego, na podstawie art. 14 ust. 6 cyt. ustawy należało wstrzymać wykonanie ich eksmisję do czasu złożenia przez Gminę – miasto G. oferty najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. oraz w oparciu o § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015 poz. 1804). Składają się na nie: opłata od pozwu – 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego - 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym – 480 zł.