

Sygn. akt I C 207/22

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Rybniku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Agata Mikołajczyk
Protokolant:	protokolant sądowy Katarzyna Stania

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2022 r. w Rybniku na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy R. (Zakład Gospodarki Mieszkaniowej)

przeciwko P. C.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu P. C., aby opróżnił z rzeczy i opuścił lokal mieszkalny położony w R. przy ulicy (...),
2. ustala, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu,
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 440,00 (czteryście czterdzieści 00/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 207/22

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina R. - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wystąpiła przeciwko P. C. o nakazanie mu, aby opróżnił z rzeczy i opuścił lokal mieszkalny położony w R. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że w budynku przy ul. (...) w R. pozwany zajmuje mieszkanie nr (...) stanowiące własność powódki, do którego pozwany wprowadził się bez żadnego tytułu prawnego. Po wezwaniu przez powódkę do opuszczenia i opróżnienia lokalu, pozwany skierował pismo do strony powodowej z prośbą o przedłużenie terminu zdania lokalu do 31 lipca 2021 roku. Powódka przystała na przedłużenie terminu. Po wyznaczonym terminie powódka ponownie wezwała pozwanego do opuszczenia i opróżnienia lokalu. Wezwanie okazało się bezskuteczne, bowiem pozwany nie opuścił i nie zdał mieszkania, wobec czego wniesienie pozwu stało się konieczne i uzasadnione (k.4).

Na rozprawie dnia 25 marca 2022 roku pozwany oświadczył, iż lokal był wynajmowany przez jego zmarłą w dniu 9 czerwca 2018 roku żonę E. C. i jej wcześniejszego męża. Pozwany przyznał, że wie o zadłużeniu mieszkania przez wcześniejszych lokatorów i chciałby je spłacić w ratach wraz z bieżącym czynszem, jeśli powódka zgodzi się na zawarcie umowy najmu. Oświadczył, że chce nadal mieszkać w przedmiotowym lokalu i nie zgadza się na eksmisję (k.26).

**Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 19 października 2010 roku Sąd Rejonowy w Rybniku wydał wyrok w sprawie I C 512/10, w którym nakazał opuszczenie i opróżnienie lokalu przy ulicy (...) w R. wszystkich lokatorów zamieszkujących powyższe mieszkanie. Eksmisja dotyczyła również żony pozwanego – E. O., która zawierała umowę najmu z powódką dotyczącą przedmiotowego lokalu.

/dowód: wyrok z dnia 19.10.2010r. wydany w sprawie I C 512/10 k.5, postanowienie z dnia 1 marca 2011 roku wydane w sprawie I C 512/10 k.6, zeznania pozwanego k. 26/

Pismem z dnia 2 kwietnia 2021 roku powódka wezwała pozwanego do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w R. wraz z wszystkimi osobami zajmującymi w terminie 14 dni od doręczenia wezwania. W piśmie wyjaśniono, iż zdanie lokalu powinno nastąpić protokołem zdawczo – odbiorczym. Ponadto, pouczone, iż jeśli w wyznaczonym powyżej terminie lokal nie zostanie zdany Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wystąpi do Sądu Rejonowego w Rybniku, co spowoduje, dodatkowo obciążeniem kosztami procesu.

/dowodu: wezwanie wraz z zpo k. 7/

Pismem z dnia 25 kwietnia 2021 roku pozwany zwrócił się do powódki o przedłużenie terminu opuszczenia lokalu do dnia 31 lipca 2021 roku. Powódka zgodziła się na wyznaczenie ostatecznego terminu opuszczenia i opróżnienia lokalu na dzień wskazany przez pozwanego z pouczeniem o sposobie zdania mieszkania i skutkach w przypadku niezastosowania się do wyznaczonego terminu opuszczenia lokalu.

/dowód: pismo pozwanego z dnia 25.04.2021r. k. 8, Decyzja ZGM wraz z zpo k. 9-10/

Po upływie ustalonego terminu powódka pismem z dnia 6 września 2021 roku poinformowała pozwanego o skierowaniu sprawy na drogę sądową. Pismo pozostało bez odpowiedzi po stronie pozwanego.

/dowód: pismo ZGM wraz z zpo k.11/

Pozwany P. C. nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna.

/dowód: informacja Powiatowego Urzędu Pracy k.23/

Pozwany P. C. nie korzysta ze wsparcia Ośrodka Pomocy (...) w R..

/dowód: informacja Ośrodka Pomocy (...) k.24/

Pozwany sam mieszka w przedmiotowym lokalu. Jest zdrowy, nie ma orzeczonej niepełnosprawności. Pracuje w prywatnej firmie na podstawie umowy o pracę, z tytułu której zarabia ok. 3.000,00 – 4.000,00 zł miesięcznie. Dodatkowo sporadycznie dorabia w weekendy, z czego otrzymuje dochód ok. 300,00 zł na miesiąc. W przedmiotowym lokalu mieszka sam. Nie ma innego mieszkania, jednakże ma rodzinę, do której mógłby się wyprowadzić.

/dowody: zeznania pozwanego k.26/

Powyższy stan faktyczny nie był między stronami sporny. Sąd ustalił go na podstawie wskazanych wyżej dokumentów, które w całości uznał za wiarygodne. Autentyczności i mocy dowodowej tych dokumentów nie kwestionowały strony, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Stan faktyczny w niniejszej sprawie ustalił również Sąd na podstawie zeznań pozwanego. Zeznania te były zgodne, logiczne, spójne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powódki o nakazanie pozwanemu P. C. opróżnienia ze swoich rzeczy i opuszczenia lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) okazało się zasadne.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, iż podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego.

W niniejszej sprawie niespornym było, iż pomiędzy powódką a pozwanym nie doszło do zawarcia umowy najmu, a pozwany zamieszkiwał przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Strony ustaliły termin opuszczenia i opróżnienia lokalu przez P. C. do dnia 31 lipca 2021 roku. Mimo upływu terminu pozwany nie zdał przedmiotowego lokalu powódce.

Orzeczenie zawarte w punkcie 2 wyroku znajduje podstawę w art. 14 ust. 1 oraz art. 14 ust. 4 u.o.p.l. Zgodnie z art. 14 ust. 1 w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Stosownie, zaś do treści art. 14 ust. 4 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 426) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej, 3) obłożnie chorego, 4) emeryta lub rencisty spełniającego 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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Zgodnie z powyższym, Sąd orzekł o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec pozwanego. Jak wynika bowiem ze zgromadzonego materiału dowodowego, mimo iż pozwany nie ma innego lokalu do którego mógłby się wyprowadzić, to pozwany nie jest niepełnosprawny, ubezwłasnowolniony, nie sprawuje nad taką osobą opieki i wspólnie z nią zamieszkuje, nie jest obłożnie chory, nie jest emerytem i rencistą spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, nie jest osobą posiadającą status bezrobotnego oraz osobą spełniającą przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Ponadto, w niniejszej sprawie nie zaszły żadne szczególne okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanemu uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Pozwany wiedział, że zajmuje mieszkanie bez tytułu prawnego, wiedział też o zadłużeniu i mimo zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu nie płacił opłat. Zaznaczyć należy również, iż pozwany osiąga stały, miesięczny dochód, który pozwala mu na zabezpieczenie jego potrzeb mieszkaniowych.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwany przegrał proces w całości, dlatego obowiązany jest zwrócić powódce poniesione przez nią koszty. Na zasądzoną kwotę w wysokości 440,00 zł złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 240,00 zł oraz opłata od pozwu w kwocie 200,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty zgodnie z regulacją z art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.

Sędzia Sądu Rejonowego

Agata Mikołajczyk