

**Sygn. akt: VII C 1547/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy VII Wydział Cywilny w L.

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSR Joanna Oszczęda</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Alicja Wojdyło

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2013 r. na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy L. - Zarząd (...) w L.

przeciwko pozwanym: Z. R. i A. R.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym Z. R. i A. R., aby opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej Gminie L. – Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...);

II. orzeka, że pozwanym Z. R. i A. R. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania punktu I wyroku w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 200,00 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt VII C 1547/12**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 listopada 2012 roku skierowanym przeciwko pozwanym Z. R. i A. R. strona powodowa Gmina L. – Zarząd (...) w L. wniósł o nakazanie pozwanej opróżnienie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w L. przy ul. (...). W uzasadnieniu żądania strona powodowa wskazała, że jest właścicielem zajmowanego przez pozwanych lokalu, który pozwani zajmują bez tytułu prawnego, albowiem umowa najmu została zawarta na czas określony i uległa rozwiązaniu w dniu 19 kwietnia 2008 roku. Umowa nie uległa przedłużeniu z uwagi na przekroczenie dochodu na jedną osobę w rodzinie. Strona powodowa wezwała pozwanych do dobrowolnego wydania lokalu, jednakże bezskutecznie.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa raz o przyznanie lokalu socjalnego. Podali, że nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu, a ich łączny dochód wynosi 1600 złotych miesięcznie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strona powodowa Gmina L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...).

W dniu 21 kwietnia 2008 roku strona powodowa zawarła z pozwanym Z. R. umowę najmu lokalu socjalnego na czas określony do dnia 20.04.2005 roku. Pozwany zamieszkuje w lokalu z córką A. R.. Strona powodowa odmówiła pozwanym zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na przekroczenie ustalonego w uchwale dochodu. Pozwani w dalszym ciągu zamieszkują w spornym lokalu.

Pozwany Z. R. ma 70 lat. Jest emerytem. Posiada orzeczonego umiarkowany stopień niepełnosprawności na stałe. Choruje na nadciśnienie. Sporny lokal ma charakter socjalny i pozwani zamieszkali w nim po orzeczeniu eksmisji z innego lokalu, w związku z powstałym zadłużeniem. Pozwany utrzymuje się z renty w wysokości 800 złotych miesięcznie.

Pozwana A. R. ma 19 lat. Jest uczennicą w szkole zaocznej dla dorosłych. Jest w 8 miesiącu ciąży. Utrzymuje się z renty rodzinnej po śmierci matki w wysokości około 691 złotych miesięcznie. Nie mieszka z ojcem dziecka, który zamieszkuje z rodzicami i bratem. W chwili obecnej jej partner jest bezrobotny.

Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. Nie są zarejestrowani jako bezrobotni. Nie korzystają ze świadczeń z pomocy społecznej.

**Dowód:** akta lokalowe

pisma z dn. 28.11.2011 r., 9.01.2011 r., 13.10.2011 r. i 3.06.2008 r., 19.05.2008 roku, 13.05.2008 roku, k. 5-11;

umowa najmu z dn. 21.04.2005 r. k. 12-13;

pismo z PUP w L. z dn. 11.12.2012 r. k. 29;

pismo z MOPS w L. z dn. 28.12.2012 r. k. 30;

orzeczenie z dnia 8.10.2008 r. k. 31;

przesłuchanie pozwanego Z. R. k.33;

przesłuchanie pozwanej A. R. k. 33;

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne.

Zgodnie z treścią przepisu art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skutecznie względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się w całości na dokumentacji przedłożonej przez stronę powodową oraz zgromadzonej w toku nin. postępowania, albowiem żadna ze stron nie zakwestionowała jej autentyczności, a także na przesłuchaniu pozwanych.

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawało, że strona powodowa Gmina L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L., a pozwanym w przeszłości przysługiwało uprawnienie do władania lokalem na podstawie umowy najmu lokalu zawartej na czas określony. Bezspornym w nin. sprawie jest również, że w chwili obecnej pozwani zajmują przedmiotowy lokal nie mając do niego tytułu prawnego wobec upływu terminu, na który umowa została zawarta. Strona powodowa odmówiła zawarcia z pozwanymi kolejnej umowy najmu lokalu.

Mając na uwadze powyższe ustalenia stwierdzić należy, że strona powodowa miała prawo domagać się wydania spornego lokalu, natomiast pozwani mogli skutecznie bronić się przed żądaniem strony powodowej wykazując tytuł prawny do lokalu. Pozwani takiej okoliczności nie wykazali.

W świetle powyższego Sąd uznając zasadność żądania strony powodowej opartego na przepisie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn.: Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, a obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie zaś z utrwalonym poglądem Sądu Najwyższego, przepis art. 14 cyt. wyżej ustawy ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, a zatem w odniesieniu do byłego najemcy lokalu lub osoby używającej lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP (...), OSNC (...))poz. 109). Powyższa regulacja znajduje zatem zastosowanie w nin. sprawie, albowiem pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy.

Stosowanie do brzmienia art. 14 ust. 3 cyt. ustawy, Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawieniu osób, którym nakazał opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W ust. 4 cyt. przepisu wyliczono taksatywnie kategorie osób, wobec których sąd nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, a należą do nich m.in. małoletni, niepełnosprawni, ubezwłasnowolnieni oraz osoby sprawujące nad nimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałe, kobiety w ciąży, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Jak wynika z materiału dowodowego nin. sprawy, pozwani należą do kategorii osób wymienionych w powołanym przepisie. Pozwana A. R. jest w 8 miesiącu ciąży. Z kolei pozwany Z. R. jest emerytem i utrzymuje się z emerytury w wysokości około 800 złotych. Nadto ma orzeczony stopień niepełnosprawności na stałe. Sąd w tym zakresie miał również na uwadze sytuację majątkową pozwanych, wysokość uzyskiwanych dochodów, wiek oraz stan zdrowia. Sąd wziął również pod uwagę okoliczności, w jakich pozwani zamieszkali w lokalu, mianowicie na skutek eksmisji z innego lokalu, spowodowanej zadłużeniem. Strona pozwana odmówiła pozwanym zawarcia umowy najmu lokalu z uwagi na przekroczenie dochodu wynikającego z uchwały w wysokości 298,73 złotych. Natomiast pozwani uzyskiwali dochód w kwocie 318,14 złotych na jedną osobę. Ponadto pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. Pozwana A. R., pomimo że jest w ciąży nie zamieszkiwała ze swoim partnerem. Nadto z jej zeznań wynika, że jest on bezrobotny oraz zamieszkuje wspólnie z rodzicami. Mając na uwadze powyższe okoliczności w ocenie Sądu pozwani spełniają przesłanki uprawniające do przyznania im prawa do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie Sąd wstrzymał wykonanie pkt I sentencji wyroku do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powyższe znalazło swój wyraz w pkt II i III wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania znajduje uzasadnienie w treści art. 102 k.p.c. zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Pełnomocnik pozwanej wniósł o nieobciążanie pozwanych kosztami zastępstwa procesowego w sprawie. Sąd zasądził jednak od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 200 złotych tytułem poniesionej opłaty sądowej, mając na uwadze że opłata ta została uiszczona. Nadto do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Sama sytuacja majątkowa nie uzasadnia

nieobciążania kosztami, o co pozwani nadto nie wnosili w toku postępowania. Z tego względu mając na uwadze powołane powyżej okoliczności Sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł, jak w punkcie IV sentencji wyroku.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.