

**Sygn. akt: VII C 178/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w L. VII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Renata Mierzwicka
Protokolant:	sekr. sądowy Andrzej Janas

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2014 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy L. - Zarządu(...)w L.

przeciwko L. P.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu L. P. aby wraz z rzeczami prawa jego reprezentującymi opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej Gminie L. – Zarządowi (...) w L. lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...) w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia;

II. orzeka, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 320,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**Sygn. akt VII C 178/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 18 lutego 2014 roku strona powodowa Gmina L. – Zarząd (...)w L. domagała się nakazania pozwanemu L. P., aby ze wszystkimi osobami jego prawa reprezentującymi opróżnił, opuścił i wydał lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ulicy (...) w L. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz strony powodowej kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu strona powodowa podała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L., który jest zajmowany przez pozwanego bez tytułu prawnego. Umowa najmu z dnia 07 lipca 2000 roku została wypowiedziana 03 grudnia 2010 roku z uwagi na znaczne zadłużenie czynszowe.

Na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2014 roku pozwany oświadczył, że nie kwestionuje żądania.

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

W dniu 07 lipca 2000 roku strona powodowa Gmina L. – Zarząd (...)w L. zawarła z pozwanym L. P. na czas nieokreślony, umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) w L..

Pismem z dnia 22 września 2010 roku strona powodowa wezwała pozwanego do uregulowania zaległości czynszowych w wysokości 2.052,95 złotych plus odsetki.

Pismem z dnia 03 grudnia 2010 roku strona powodowa wypowiedziała pozwanemu ze skutkiem prawnym na dzień 31 stycznia 2011 roku w/w umowę najmu. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazała zwłokę w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności. W związku z powyższym wezwała najemcę do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu po dniu ustania najmu.

Pismem z dnia 23 listopada 2012 roku strona powodowa wezwała pozwanego do opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego, który zajmuje bez tytułu prawnego. Tym samym pismem strona powodowa wezwała do zapłaty zaległości czynszowych wraz z naliczonymi odsetkami za opóźnienie, które wówczas wynosiły 5.506,65 złotych.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku zaległości czynszowe pozwanego to kwota 6.269,22 złotych (saldo), odsetki: 1.779,63 złotych.

***Dowód:***

- potwierdzenie salda z dnia 31 grudnia 2013 roku,
- wezwanie do wydania lokalu z dnia 23 listopada 2012 roku-k.6,
- wezwanie do zapłaty z dnia 22 września 2010 roku-k.6v,
- wypowiedzenie umowy najmu z dnia 03 grudnia 2010 roku- k. 7,
- umowa najmu z dnia 07 lipca 2000 roku- k. 8-9v,
- informacja z MOPS w L.- l. 23,

Pozwany L. P. pracuje osiągając miesięczny dochód w wysokości 3.000 złotych brutto. Pozwany nie ma nikogo na utrzymaniu. Miesięczne wydatki pozwanego w związku z zaspokajaniem bieżących potrzeb życia codziennego oraz w związku z regulowaniem zadłużenia czynszowego sięgają kwoty ok. 1100 złotych.

***Dowód:***

- przesłuchanie pozwanego L. P.-k. 24

***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

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, czy podmiot, który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, stwierdzić należało, iż poprzez skuteczne wypowiedzenie umowy najmu pozwany utracił prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...). Pozwany nie kwestionował wypowiedzenia umowy najmu. Okoliczność, że pozwany faktycznie rzeczą włada nie była także przez pozwanego kwestionowana.

W tych okolicznościach niewątpliwym było uprawnienie strony powodowej do domagania się nakazania pozwanych opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego, stosownie do treści art. 222 k.c. w związku z tym powództwo o wydanie lokalu zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Procedując w zakresie ewentualnego prawa pozwanego do lokalu socjalnego Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie o treść art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust. 3). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: 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.

Pozwany nie znajduje się w sytuacji objętej dyspozycją w/w regulacji- pracuje, osiąga dochód w wysokości 3.000 złotych brutto. Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Procedując w zakresie terminu do opróżnienia lokalu Sąd, na podstawie art. 320 k.p.c., miał na uwadze wolę i realne możliwości pozwanego w zakresie spłaty zadłużenia. Według oświadczenia pozwanego zadłużenie może być spłacone niezwłocznie albowiem pozwany posiada środki pieniężne. W sprawach o opróżnienie pomieszczenia sąd z mocy art. 320 w szczególnie uzasadnionych wypadkach - a zwłaszcza gdy wykonanie natychmiastowe wyroku kolidowałoby z zasadami współżycia społecznego - władny jest wyznaczyć termin do spełnienia tego świadczenia. Przepis ten zatem ogranicza prawo podmiotowe żądającego opróżnienia mieszkania czy innego lokalu, a tym samym wyłącza stosowanie art. 5 k.c. (wyrok SN z dnia 17 września 1969 r., III CRN 310/69, OSNC 1970, nr 6, poz. 115). Jak podnosi się w nauce, chodzi o wyznaczenie takiego terminu, który z jednej strony mógłby umożliwić pozwanemu wykonanie orzeczenia w sposób najmniej uciążliwy i nienarządzający go na straty, z drugiej strony termin ten musi uwzględniać też słuszne interesy powoda. Zakreślenie pozwanemu terminu na wydanie lokalu zdyscyplinuje go do spłaty zadłużenia z jednej strony, a z drugiej strony nie spowoduje znacznej szkody po stronie powoda. W razie bowiem braku spłaty zadłużenia przez pozwanego w tym terminie powód będzie mógł wnieść o przymusowe wykonanie tego wyroku.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w punktach I-II.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art.98 § 1 i 3 k.p.c., przyjmując iż stronie powodowej należy się zwrot całości kosztów procesu, które poniosła w celu ochrony swoim praw. Na zasądzoną kwotę 320 zł składa się opłata od pozwu w wysokości 200 zł, wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 120 zł ustalone na podstawie § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r Nr 490..

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.