

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ**

**POLSKIEJ**

Z., dnia 3 grudnia 2012 roku

**Sąd Rejonowy w Złotoryi I Wydział Cywilny**

**w składzie następującym :**

**Przewodniczący : SSR Agnieszka Banach**

**Protokolant :** st. sekr. sądowy Łukasz Szliwa

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2012 roku w Złotoryi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej Z.

przeciwko S. S. (1), K. S.

M. S. i małoletniej O. S. reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego S. S. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym S. S. (1), K. S., M. S. i O. S., aby opróżnili i opuścili z rzeczy i osób ich prawa reprezentujących lokal mieszkalny numer (...) położony w Z. przy ulicy (...) oraz wydali opróżniony lokal stronie powodowej Gminie Miejskiej Z.;

II. orzeka o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu przez pozwanych do czasu złożenia przez Gminę Miejską Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa – Gmina Miejska Z. w złożonym pozwie wniosła o nakazanie pozwanym S. S. (1), M. S., K. S. i O. S., aby opróżnili i opuścili oraz wydali stronie powodowej lokal mieszkalny położony w Z. przy ul. (...).

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że ojciec pozwanego S. S. (1) też S. S. (1), który zmarł był najemcą lokalu położonego w Z. przy ul. (...). Podała, że pozwany S. S. (1) wraz z żoną był najemcą lokalu przy ul. (...) oraz że po rozwodzie nie uregulował kwestii najmu w/w lokalu. Pozwany po śmierci ojca zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) nie uzyskując tytułu prawnego do tego lokalu oraz że pozwany zajmuje lokal wraz z dziećmi i długotrwale zalega z opłatami za ten lokal. Strona powodowa podniosła, że pozwanemu wyrażono zgodę na spłatę zadłużenia w ratach po 50 złotych, jednak pozwany nie wywiązał się z ustalonych spłat.

Na rozprawie w dniu 18 października 2012 roku pozwani S. S. (1), K. S. i M. S. wniesli o oddalenie powództwa.

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

Strona powodowa – Gmina Miejska Z. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ul. (...). Ojciec pozwanego S. S. (2) S. miał ze stroną powodową Gminą Miejską Z. zawartą umowę najmu lokalu nr (...) położonego w Z. przy ul. (...).

dowód: - akta lokalowe.

Ojciec pozwanego S. S. (2) S. zmarł w dniu 29 listopada 2011 r.

dowód: - odpis skrócony aktu zgonu /k. 87/.

Pozwany S. S. (1) po śmierci ojca zamieszkał w lokalu wynajmowanym uprzednio przez jego ojca S. S. (1).

Pozwany S. S. (1) nie uzyskał tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...).

Razem z pozwany S. S. (1) w spornym lokalu mieszkają jego dzieci M. S., K. S. i O. S..

Pozwany długotrwale nie uiszczał opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego. Pomimo rozłożenia pozwanemu spłaty zaległości na raty, pozwany nie wywiązał się z nałożonego obowiązku i nie uregulował należności strony powodowej.

okoliczność bezsporna.

Pozwany S. S. (1) jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w Z. jako osoba bezrobotna oraz korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Z.. Na utrzymaniu ma małoletnią pozwaną O. S..

Pozwany K. S. ma 18 lat i obecnie jest uczniem. Korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Z. w zakresie dożywiania w stołówce.

Pozwany M. S. pobiera z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych rentę socjalną oraz od maja 2007 roku leczy się psychiatrycznie z rozpoznaniem schizofrenii paranoidalnej.

dowód: - informacja MOPS-u w Z. z dnia 18.09.2012 r. /k. 79-80/

- informacja PUP w Z. z dnia 18.09.2012 r./k. 78/; - zaświadczenie lekarskie z dnia 17.10.2012 r./k. 82/;

- informacja z ZUS z 20.09.2012 r. /k. 81/;

- zeznania pozwanego S. S. (1) /k. 89/;

- zeznania pozwanego M. S. /k. 89/;

- zeznania pozwanego K. S. /k. 90/.

***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Bezspornym w sprawie było, że pozwani zajmowali lokal mieszkalny nr (...) położony w Z. przy ul. (...) bez tytułu prawnego, albowiem po śmierci najemcy S. S. (1) ( ojcu pozwanego) pozwany S. S. (1) nie uzyskał tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...). Bezspornym było również, iż pozwany długotrwale nie uiszczał opłat za lokal mieszkalny oraz że pomimo rozłożenia pozwanemu spłaty zaległości na raty, nie wywiązał się z nałożonego obowiązku i nie uregulował należności strony powodowej.

Stosownie do brzmienia 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 skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie z akt lokalowym wynikało, że strona powodowa jest właścicielem lokalu położonego w Z. przy ul. (...).

Pozwany S. S. (1) po śmierci swojego ojca zamieszkał w spornym lokalu, jednakże nie uzyskał tytułu prawnego do lokalu. W tym stanie rzeczy, z uwagi na to, że zaległości czynszowe pozwanego nie zostały uregulowane oraz że pozwani zajmują lokal mieszkalny numer (...) położony w Z. przy ul. (...) bez tytułu prawnego, strona powodowa wezwwała pozwanych do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia i wydania tego lokalu w określonym terminie.

W ocenie Sądu pozwany S. S. (1) nie wykazał, iż przysługuje mu skuteczne uprawnienie do władania lokalem albowiem nie przedłożył żadnych dowodów na tą okoliczność. W ocenie Sądu pozwany nie wykazał za pomocą stosownych dowodów, iż wstąpił on w stosunek najmu po zmarłym ojcu ( najemcy lokalu), o czym został pouczony przez Sąd.

Mając powyższe na uwadze, jako że przedmiotowy lokal stanowi własność strony powodowej, zaś pozwanym nie przysługuje skuteczne względem strony powodowej – właściciela uprawnienie do władania tym lokalem, na mocy art. 222 § 1 k.c. stronie powodowej przysługuje w stosunku do pozwanych roszczenie windykacyjne o wydanie przedmiotowego lokalu.

W tym stanie rzeczy Sąd uznał, iż żądanie strony powodowej jest zasadne, wobec czego pozwani wraz z rzeczami i osobami ich reprezentującymi powinni opróżnić, opuścić i wydać stronie powodowej sporny lokal mieszkalny.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Stosownie do brzmienia art. 14 ust. 2 ustawy, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby, których nakaz dotyczy oraz uwzględnia szczególną sytuację materialną i rodzinną tych osób.

Jednocześnie zgodnie z treścią art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy, 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.

Sąd uznał, iż uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego przysługuje wszystkim pozwanym albowiem pozwany S. S. (1) jest osobą bezrobotną, pozwany M. S. pobiera rentę socjalną, pozwana O. S. jest małoletnia, a pozwany K. S. jest uczniem i korzysta z pomocy MOPS. Ponadto Sąd wziął pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez tych pozwanych oraz uwzględnił szczególną sytuację materialną pozwanych.

Wskazać także należy że strona powodowa nie wykazała, że pozwani mają możliwość zamieszkania w innej nieruchomości, albowiem nie przedłożyła na to żadnego stosownego dowodu, do czego była zobligowana w świetle art. 6 kc, zaś same twierdzenia strony powodowej nie były w ocenie Sądu wystarczającym dowodem w sprawie. Natomiast pozwani wskazywali, że nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu.

Z powyższych względów oraz na podstawie powołanych wyżej przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie IV wyroku ma swoją podstawę 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 procesu. Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 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. Do przyczyn stanowiących szczególne okoliczności uzasadniające odstępstwo od zasad ogólnych zalicza się m.in. wyjątkowo ciężką sytuację strony przegrywającej (orzeczenie SN z dnia 17 listopada 1972 r., I PR 423/72, OSN 73/7-8/138).

W ocenie Sądu sytuacja majątkowa, osobista i rodzinna pozwanych uzasadniała nie obciążanie ich kosztami procesu w ogóle. Pozwany S. S. (1) jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, korzysta z pomocy MOPS-u, na utrzymaniu ma małoletnią córkę O. S.. Pozwany M. S. pobiera rentę socjalną z ZUS, pozwany K. S. pobiera dodatki z MOPS-u w formie posiłków żywnościowych, a ponadto obecnie jest uczniem. Wskazać także należy, że pozwani przyznali, iż roszczenie strony pozwanej jest zasadne, albowiem zalegają oni z zapłatą za lokal, jednakże ich obecna sytuacja nie pozwala im na regulowanie na bieżąco zobowiązań wobec strony powodowej.

Dlatego też Sąd uznał, że sytuacja materialna i życiowa pozwanej oraz postawa pozwanych w trakcie procesu w pełni uzasadniała zastosowanie wobec nich dobrodziejstwa wynikającego z treści przepisu art. 102 kpc.

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