

**Sygn. akt I C 728/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2014r.

**Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSR Halina Grzybowska

Protokolant: Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy S. z siedzibą w S.**

przeciwko **S. P.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu **S. P.**, aby opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej **Gminie S. z siedzibą w S.** lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...);

II. orzeka, że pozwanemu **S. P.** przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej koszty procesu w kwocie 320 zł;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę S. oferty najmu lokalu socjalnego.

Sygn. akt I C 728/14

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 28 marca 2014 roku strona powodowa Gmina S. z siedzibą w S. domagała się nakazania pozwanemu S. P. opuszczenia, opróżnienia oraz wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania podała, że pozwany zajmuje w/w lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Nie wstąpił bowiem w stosunek najmu w miejsce zmarłej dotychczasowej najemczynie H. P., będącej babcią pozwanego, Pozwany zwrócił się do strony powodowej o zawarcie z nim umowy najmu tego lokalu. Otrzymał odpowiedź odmowną, bowiem nie spełniał warunków określonych w Uchwale Rady Gminy S. nr(...) z dnia 22 grudnia 2008 rr. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. Ś., tj. m.in. dlatego, że nadal istniało zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokalu. Pozwany został wezwany do dobrowolnego opróżnienia i wydania zajmowanego lokalu do dyspozycji powoda, czego jednak nie uczynił i lokalu nie opuścił.

Pozwany nie uznał żądania pozwu, wniósł o jego oddalenie i zarzucił, że strona powodowa nadużyła swojego prawa, albowiem pozwany sukcesywnie spłaca zadłużenie oraz na bieżąco płaci czynsz.

Przyznał, że nie uzyskał możliwości zawarcia umowy najmu. W spornym lokalu zamieszkał za życia swojej babci H. P., aby się nią opiekować. Na wypadek orzeczenia o eksmisji wniósł o orzeczenie o przysługującym mu uprawnieniu do lokalu socjalnego.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ulicy (...) znajduje się w nieruchomości stanowiącej własność Gminy S. i tym samym wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy

**Dowód: odpis księgi wieczystej (...) ./**

Dnia 28 stycznia 2008 r. zawarta została umowa najmu tego lokalu mieszkalnego pomiędzy wynajmującym – Gminą S. a H. P. . Do zawarcia tej umowy doszło w wyniku zamiany lokali

**Dowód: umowa najmu k. 13- 16.**

Około marca 2009 r. z H. P. zamieszkał pozwany S. P. , jej wnuk , który miał się nią opiekować ., albowiem H. była w podeszłym wieku , była schorowana. Przeszła dwa udary mózgu. H. P. zmarła w październiku 2009. **Dowód: zeznania świadka C. K. i częściowo zeznania pozwanego złożone na rozprawie w dniu 12 września 2014 roku - zrejestrowanie na płycie CD k. 90**

Na dzień 14 września 2009 roku zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za sporny lokal wyniosło 1 176,87 zł, w tym odsetki 141,26 zł .Pismem z dnia 14 września strona powodowa wezwała H. P. do uregulowania zaległych opłat w terminie 7 dni.

**Dowód: pismo strony powodowej z dnia 14.09.2009 r. k. 17.**

Uchwała Rady Miejskiej w S. z dnia 22 grudnia 2008 roku nr 83/08 w § 22 ustala zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, a mianowicie: osoby jakie mogą wstąpić w stosunek najmu, jeżeli :

- 1) są pełnoletnie
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ( budynku)
- 3) regularnie opłacają w imieniu dotychczasowego najemcy należności czynszowe i inne opłaty za używanie lokalu i nie posiadają zadłużeń z tego tytułu lub regularnie spłacają zadłużenie, na podstawie zawartej ugody
- 4) utrzymują lokal w należyтым stanie technicznym
- 5) okres zamieszkiwania w lokalu był nie krótszy niż 5 lat , przy czym dopuszcza się zawarcie umowy najmu spełniającymi powyższe kryteria jeśli mieszkali krócej niż 5 lat bez zameldowania, wyłącznie za zgodą Burmistrza , po uzyskaniu opinii komisji

**Dowód: odpis w/w/ Uchwały k. 67 – 79.**

W dniu 18.12.2009 r. pozwany złożył wniosek do strony powodowej o „ przydział najmu ” lokalu mieszkalnego przy po jego babci H. P. zmarłej 20.10.2009 roku. Zobowiązał się do spłaty zadłużenia , wskazując, że do zadłużenia doszło z powodu niskiej emerytury babci i braku stałej pracy.

Po przeprowadzeniu postępowania i negatywnej opinii Komisji d.s. mieszkaniowych otrzymał odpowiedź odmowną z uzasadnieniem, że okres jego zameldowania był krótszy niż 5 lat, nie reguluje opłat za lokal, który jest zadłużony a nadto z wywiadu środowiskowego wynikało, że nie mieszkał z H. P. , tylko do niej przychodził i został wezwany do dobrowolnego opróżnienia lokalu i oddania do dyspozycji strony powodowej w terminie 2 miesięcy od otrzymania

pisma. Pismem z dnia 23 września 2010 roku ZGM w S. poinformował stronę powodową, że pozwany nie opuścił i nie wydal lokalu. Kolejnym pismem z dnia 14.10.2010 roku strona powodowa wezwała pozwanego ponownie do opróżnienia wymeldowania się i zdania lokalu,

**Dowód: wniosek pozwanego k. 18-pismo UM w S. do ZGM z 6, (...), notatka służbowa k.19,, pismo ZGM do UM z 2202l2001-o k. 20, pismo UM w S. do Komisji k. 65, wyciąg z protokołu Konsultacji komisji d.s. mieszkaniowych k. 63, pismo Przewodniczącego Rady Miejskiej w S. do Burmistrza S. z 15.04.2010 k. 64, pismo strony powodowej do pozwanego z 5.05. (...). k. 21, pismo ZGM do UM z 23.09.2010 r. k. 22. , pismo powoda do pozwanego k. 23 z dowodem doręczenia k. 24..**

**Pozwany był osobą bezrobotną w okresie od dnia 16 marca 2009 roku do 28.10.2009 r.**

**Obecnie jest zatrudniony na stanowisku technika w (...) sp z o.o. w B. od dnia 06 października 2009 roku i zarabia netto 3 038,82 zł**

**Dowód: pismo PUP w Ś. Filia w S. z dnia 20.05.2014 k.30, zaświadczenie k. 54 .**

Od marca 2012 roku pozwany regularnie spłaca zadłużenie czynszowe i opłaca na bieżąco opłaty związane z utrzymaniem spornego lokalu :

**Dowód: potwierdzenia przelewów k. 38-52, wykaz sald k. 81 .**

Zadłużenie na dzień 20 czerwca 2014 roku wynosiło:

742,97 zł za okres do IX 2013 roku

1828,16 zł tytułem odsetek do dnia 31 maja 2014 roku

(...),73 z tytułu odszkodowania

**Dowód: pismo ZGM sp z o.o. w S. z dnia 24.06.2014 z wykazem sald k. 80-81**

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie opisanych wyżej dokumentów, których treść nie budzi wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz na zeznaniach świadka C. K. i pozwanego, które w zakresie poczynionych ustaleń także są wiarygodne i nie budzą wątpliwości, a w szczególności w tym zakresie, że pozwany faktycznie mieszkał ze swoją babcią H. P. i to mieszkanie było jego centrum życiowym. C. K. jest bowiem najbliższa sąsiadka pozwanego i była sąsiadką H. P.. Często ją odwiedzała, stąd jej zeznania nie budzą wątpliwości.

**Sąd zważył co następuje:**

**Przepis art. 222 § 1 k. c stanowi, że 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.**

Bezspornym jest, że lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się przy ul. (...) wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu powodowej Gminy, a więc jego właścicielem jest Gmina S. Najemczynią tego lokalu na podstawie umowy najmu była H. P. . Osobą zameldowaną na pobyt stały w tym lokalu poza nią i faktycznie z nią zamieszkałą i był tylko pozwany.

Po śmierci H. P. nadal w przedmiotowym mieszkaniu zamieszkiwał pozwany i nie przysługiwało mu żadne skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania lokalem. W szczególności nie znalazł zastosowania art. 691 § 1 k. c stanowiący, że w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Pozwany jako wnuk zmarłej nie należy do kręgu osób, którym przysługuje uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym

najemcy, zgodnie ze wskazanym wyżej przepisem. Uprawnienia takiego nie nabył również na podstawie przepisów uchwały Rady Miejskiej w S. nr 83/08 z dnia 22 grudnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy S.. Okres wspólnego zamieszkiwania pozwanego z najemczynią był bowiem zbyt krótki niż wymaga tego uchwała, a lokal był zadłużony . W tej sytuacji spełniła się hipoteza przepisu art. 222 § 1 kc – pozwany władał faktycznie lokalem mieszkalnym, nie mając do tego żadnego skutecznego względem właściciela uprawnienia. Dlatego zasadnym było żądanie powoda, aby pozwany opróżnił opuścił i wydał stronie powodowej przedmiotowy lokal mieszkalny. Stąd rozstrzygnięcie Sądu zawarte w punkcie II części dyspozytywnej wyroku.

W ocenie sądu żądanie eksmisji pozwanego nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, albowiem w okresie gdy powstawało zadłużenie czynszowe pozwany był bezrobotny przez kilka miesięcy. Miał zatem możliwość dopilnować, aby babcia regularnie płaciła czynsz i z pewnością musiał wiedzieć , o powstawaniu zadłużenia, skoro się nią opiekował, a jeśli nie było jej stać na opłacanie czynszu i sam nie miał na to środków, to powinien ubiegać się o dodatek mieszkaniowy lub pomoc socjalną , z czego nie skorzystał .

Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego, że nie mógł wcześniej spłacać zadłużenia ,bo nie pracował. Z pisma Urzędu Pracy wynika, że był bezrobotny tylko od marca do października 2009 roku , a z zaświadczenia o zatrudnieniu i wysokości zarobków pozwanego wynika, że podjął on prace już w październiku 2009 roku, a z jego zeznań ,że nie ma nikogo na utrzymaniu, a zatem uzyskując wynagrodzenie na poziomie ponad 3 000 zł netto w pierwszej kolejności powinien zadbać o ponoszenie opłat za mieszkanie i zawrzeć porozumienie co do spłaty zadłużenia, czego nie uczynił, mimo, że to mieszkanie stanowiło dla niego główne centrum życiowe .

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z 21.06.2001 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 orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby, których dotyczy nakaz eksmisji oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, przy czym sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej, osoby sprawującej opiekę nad małoletnimi a także wobec osoby posiadającej status bezrobotnego, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 pkt 2 i pkt 5 wskazanej ustawy).

Co prawa pozwany nie jest osobą , której obligatoryjnie S. uprawnienie do lokalu socjalnego wym. art. 14 cyt. wyżej ustawy.

Niemniej jednak w ocenie sądu biorąc pod uwagę, że pozwany mieszka w tym lokalu od 5 lat, od kilku lat regularnie spłaca zadłużenie i ponosi na bieżąco opłaty za korzystanie z lokalu , to biorąc dotychczasowy sposób korzystania przez niego ze spornego lokalu, orzeczono jak w pkt.II sentencji wyroku .

Konsekwencją orzeczenia w punkcie II było nakazanie wstrzymania eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez powodową Gminę oferty najmu lokalu socjalnego, na podstawie przepisu art. 14 ust. 6 wskazanej ustawy.

O kosztach procesu orzeczono z stosownie do treści przepisu 98 k.p.c. w związku z art. 105 § 2 k.p.c. Na wysokość zasądzonych od pozwanego kosztów procesu składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 120 zł (zgodnie z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) oraz opłata od pozwu w wysokości 200 zł (zgodnie z art. 27 pkt 11 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).