

Sygn. akt I C 838/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Połczyński

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Warzocha

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2015 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko B. W. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu B. W. (1), aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w G. wraz ze wszystkimi rzeczami do niego należącymi oraz wydał go powódce;

II. orzeka o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 838/15**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła o nakazanie pozwanemu B. W. (1) opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi, a także o zasądzenie od tego pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na uzasadnienie swojego żądania powódka wskazała, iż pozwany zajmuje wskazany lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, zaś wezwanie do opuszczenia i opróżnienia tej nieruchomości okazało się nieskuteczne.

Pozwany nie złożył odpowiedzi na pozew, zaś na rozprawie w dniu 22 października 2015 r. wskazał w szczególności, iż w przedmiotowym lokalu zamieszkuje od 7 lat, przy czym dopóki pracował w delegacjach, przebywał tam 2-3 dni w miesiącu, czasami tydzień; na delegacje przestał wyjeżdżać 4 lata temu. Podał też, że przez cały ten czas nie miał innego miejsca zamieszkania. Stwierdził ponadto, iż chciałby w tym mieszkaniu pozostać i je wyremontować.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...), położony w G. przy ulicy (...), stanowi własność powódki – Gminy M. G..

/okoliczność bezsporna/

Na mocy umowy z dnia 19 kwietnia 2010 r. zawartej z Gminą M. G. status najemcy tego lokalu uzyskała M. Ś. (1).

/okoliczność bezsporna, nadto: umowa najmu – w aktach lokalowych; pełnomocnictwo z dnia 22 stycznia 2010 r. w formie aktu notarialnego (...) (...) notariusza K. K. (...) w G. – w aktach lokalowych, protokół zdawczo-odbiorczy – w aktach lokalowych/

W związku z zaleganiem przez M. Ś. (1) z zapłatą czynszu oraz należnych opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pismami z dnia 13 czerwca 2011 r. oraz z dnia 23 września 2011 r. powódka powiadomiła najemcę o zamiarze wypowiedzenia najmu lokalu. Pismem z dnia 2 grudnia 2011 r. powódka wypowiedziała M. Ś. (1) najem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 r.

/bezsporne; nadto: wezwanie do zapłaty wraz z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia – w aktach lokalowych, wypowiedzenie umowy najmu – w aktach lokalowych /

Przed 7 laty pozwany B. W. (1) zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu przez 2-3 dni do 1 tygodnia w miesiącu; pracował wówczas w delegacjach. Cztery lata temu zaprzestał wyjazdów w delegacje. Już po tej chwili zamieszkał w lokalu nr (...) przy ul. (...) na stałe.

***/dowód: zeznania pozwanego B. W. (1) – k. 21-22 akt sprawy/***

M. Ś. (1) zmarła dnia 14 grudnia 2014 r.

/dowód: skrócony akt zgonu – w aktach lokalowych/

Po śmierci M. Ś. (2), w tym obecnie, pozwany zamieszkuje przy ul. (...) sam. Pismem z dnia 14 stycznia 2015 r. powódka wezwała B. W. (1) do opuszczenia i opróżnienia zajmowanego przezeń lokalu wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi.

/dowód: zeznania pozwanego – k. 21-22 akt sprawy; pismo z dnia 14 stycznia 2015 r. – k.6 i 6v. akt sprawy/

Pomimo wezwania pozwany lokalu nie opuścił.

/okoliczność bezsporna/

B. W. (1) ma 66 lat. Utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego wynoszącego 2.300,-zł netto miesięcznie. Nie ma nikogo na utrzymaniu. Nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej.

/dowód: zeznania pozwanego B. W. (1) – k. 21-22 akt sprawy; pismo (...) w G. – k. 18 akt sprawy/

***Sąd zważył, co następuje:***

Sąd ustalił okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy na podstawie zgromadzonych w aktach sprawy oraz w aktach lokalowych dokumentów, w tym w szczególności w oparciu o umowę najmu, uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia najmu, wypowiedzenie najmu, wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego. Wskazać należy, iż dokumentów tych żadna ze stron nie kwestionowała.

Za wiarygodne w zakresie stwierdzonych nimi okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał również zeznania B. W. (1). Wątpliwości mogą one budzić jedynie w zakresie, w jakim pozwany stwierdził, iż przez okres ostatnich siedmiu lat nie miał innego miejsca zamieszkania. Ze znajdującego się w aktach sprawy zaświadczenia (...) w G. wynika bowiem, iż w 2011 r., kiedy to otrzymał pomoc społeczną w formie zasiłków celowych o łącznej kwocie 150,-zł, B. W. (1) zamieszkiwał w G. przy ul. (...). Jednakże treść tego dokumentu w ocenie Sądu nie wyklucza, by B. W. (1) zamieszkał z M. Ś. (1) na stałe jeszcze przed wypowiedzeniem jej umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w G.. Niezależnie od tego, zdaniem Sądu w części, w jakiej w zaświadczeniu tym wskazano adres zamieszkania B. W. (1), nie dowodzi ono przedmiotowej okoliczności w trybie art. 244 § 1 in fine k.p.c. Podstawy do zakwestionowania zeznań B.

W. (1) we wskazanej części nie stanowi w ocenie Sądu również znajdujący się w aktach lokalowych wniosek o podjęcie procedur windykacyjnych w celu uzyskania wyroku eksmisyjnego, i to nie tylko dlatego, że z treści tego dokumentu nie wynika bynajmniej, by B. W. (1) twierdził, że bezpośrednio przed wypowiedzeniem umowy najmu M. Ś. (1) miał inne stałe miejsce zamieszkania aniżeli lokal objęty niniejszym postępowaniem, ale też jednocześnie z uwagi na to, że wniosek ten jest dokumentem prywatnym, a więc stanowi dowód jedynie tego, że podpisująca go osoba, to jest w tym wypadku administrator, złożyła zamieszczone w nim oświadczenie (art. 245 k.p.c.). Szczególnego zaakcentowania wymaga, iż strona powodowa, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, nie zakwestionowała zeznań B. W. (1), w tym w tej części, w jakiej pozwany wskazywał na stałe zamieszkanie w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w G. jeszcze przed śmiercią M. Ś. (1).

Przechodząc do oceny żądania orzeczenia eksmisji, należy wskazać, iż stosownie do treści art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W sprawie poza sporem pozostawało – i wynika ze zgromadzonych dokumentów – iż powódka skutecznie, z zachowaniem procedury przewidzianej w art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.), po uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczeniu dodatkowego terminu do zapłaty zaległych należności, wypowiedziała M. Ś. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (...) w G. z uwagi na powstałe zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu.

Bezsporny był również fakt, iż prawo własności przedmiotowego lokalu przysługuje Gminie M. G.. Podkreślenia przy tym wymaga, iż pozwany nie tylko nie wykazał, ale nawet nie twierdził, by dysponował skutecznym względem powoda uprawnieniem do władania lokalem.

W tym stanie rzeczy, działając na mocy art. 222 § 1 k.c., w punkcie I wyroku Sąd orzekł eksmisję pozwanego B. W. (1) z lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego przy ul. (...) w G..

Zdaniem Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy zachodziły podstawy pozwalające przyjąć, iż pozwany miał w odniesieniu do powołanego lokalu status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przyjmując bowiem za wiarygodne zeznania B. W. (1) w tym zakresie, w jakim wskazywał on, że w lokalu tym zamieszkał na stałe jeszcze przed śmiercią M. Ś. (3), wobec jednoczesnego braku dowodów potwierdzających, by nastąpiło to dopiero po skutecznym wypowiedzeniu jej pod koniec grudnia 2011 r. umowy najmu tego lokalu – uwzględniając w tym kontekście fakt, że w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie ma podstaw pozwalających na pewne ustalenie, aby udzielenie pozwanemu w 2011 r. pomocy społecznej przez (...)w G., kiedy to wedle informacji tej instytucji zamieszkiwał w G. przy ul. (...), miało nastąpić już po wskazanym wypowiedzeniu – Sąd przyjął, opierając się w tym zakresie na zeznaniach pozwanego, że B. W. (1) przed wypowiedzeniem M. Ś. (1) umowy najmu, użytkował lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w G. na zasadzie użyczenia (art. 668 § 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c.). Tytuł ten, jako pochodny, utracił on jednakże równocześnie z utratą tytułu prawnego do zajmowania tego lokalu przez M. Ś. (1).

Zatem, uznając B. W. (2) za byłego lokatora, mając na względzie treść art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), Sąd rozstrzygnął w niniejszej sprawie w przedmiocie uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w stosunku do B. W. (1) nie zachodzi żadna przesłanka przyznania prawa do lokalu socjalnego przewidzianych w art. 14 ust. 4 pkt 2-6 powołanej ostatnio ustawy. Również względem na dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu, ani też jego sytuację materialną i rodzinną, nie dają podstaw do przyjęcia, by wystąpiły przesłanki do otrzymania przez B. W. (1) prawa do lokalu socjalnego. Pozwany gospodarstwo domowe prowadzi samodzielnie, a jego comiesięczny dochód zamyka się kwotą 2.300,-zł netto. W ocenie Sądu racjonalnie gospodarując posiadanymi środkami pieniężnymi B. W. (1) jest w stanie zapewnić sobie inne lokum.

Z uwagi na powyższe, Sąd w pkt II wyroku orzekł o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, Sąd obciążył pozwanego stronę pozwaną kosztami postępowania w kwocie łącznej 440,-zł, na które składa się opłata sądowa od pozwu wynosząca 200,-zł oraz 240,-zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na podstawie § 9 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 2 zd. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr 490 ze zm.), przy uwzględnieniu § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 lipca 2015 r. zmieniającego rozporządzenie 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 2015 r., poz. 1078).

Zarządzenia:

1. (...)

2. (...) B. W. (1)(...)

3. (...)

G., (...)

(...)