

IC 917/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: (...)

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2017 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko P. B., P. H.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym P. B., P. H. aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...)/E,

II. ustala, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

III. zasądza od pozwanych P. B., P. H. solidarnie na rzecz powódki Gminy M. G. kwotę 400 złotych (czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 917/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. domagała się, aby nakazać pozwanym A. B., P. B. i P. H. aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi. Powódka wskazała, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Ponadto powódka domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na rozprawie w dniu 25 października 2016 r. pozwany P. B. wskazał, iż A. B. zmarła w dniu 10 października 2016 r.

Na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017 r. pozwani P. B. i P. H. wniesli o oddalenie powództwa. Pozwana P. H. wskazała, iż mieszka w przedmiotowym lokalu, do którego wprowadziła się ponownie miesiąc wcześniej.

Postanowieniem z dnia 10 stycznia 2017 r. Sąd umorzył postępowanie co do pozwanej A. B..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny;

Od dnia 18 czerwca 2012 r. najemcą lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku nr (...) przy ul. (...) była A. B., matka P. B. i babka P. H..

Z uwagi na zadłużenie pozwanej w płatnościach za lokal, pismem z dnia 18 marca 2015 r. powódka wezwała A. B. i P. B. do zapłaty 3.032,50 zł tytułem spłaty zadłużenia z tytułu czynszu najmu, opłat niezależny od wynajmującego i odsetek ustawowych w terminie miesiąca uprzedzając o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w razie braku spłaty.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego została wypowiedziana A. B. z dniem 31 maja 2015 r. ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2015 r.

Okoliczności bezsporne, nadto dowody: umowa najmu lokalu mieszkalnego – k. 5 – 8, uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 13 – 16, wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z kopią potwierdzenia odbioru – k. 9 – 10.

Pismem z dnia 9 lipca 2015 r. powodowa (...) wezwała pozwanego P. B. do opuszczenia i opróżnienia lokalu wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami reprezentującymi jego prawa w terminie 7 dni od otrzymania pisma. Pismo zostało doręczone pozwanemu 16 lipca 2015 r.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu wraz z (...) – k. 19 – 20.

A. B. zmarła w dniu 10 października 2016 r.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: odpis skrócony aktu zgonu – akta lokalowe.

Pozwana P. H., wyprowadziła się z lokalu w grudniu 2015 r., pozostawiając część osobistych rzeczy. Do mieszkania wprowadziła się ponownie w grudniu 2016 r., po śmierci babki i obecnie zajmuje przedmiotowy lokal wraz z pozwanym P. B..

Pozwany P. B. pracuje i otrzymuje wynagrodzenie w wysokości ok. 2.000 zł netto. Pozwana P. H. jest studentką, jej dochód stanowi renta w wysokości 759 zł, alimenty w wysokości 340 zł oraz udzielona przez (...) w G. pomoc finansowa w wysokości 500 zł. Pozwani prowadzą wspólne gospodarstwo domowe.

Okoliczności bezsporne, nadto dowody: zeznania pozwanego P. B. – protokół elektroniczny k. 56, zeznania pozwanej P. H. – protokół elektroniczny, k. 56.

Sąd zważył, co następuje:

Dokonując ustaleń w sprawie Sąd oparł się na dowodach w postaci dokumentów zebranych w aktach sprawy, w tym dokumentów znajdujących się w aktach lokalu(...) położonego w G. przy ul. (...). Ich autentyczność i prawdziwość nie budziła wątpliwości Sądu, ani nie były one kwestionowane przez strony postępowania.

W niniejszej sprawie stan faktyczny był w większości między stronami bezsporny.

W przedmiotowej sprawie bezsporne jest, iż powódka jest właścicielką przedmiotowego lokalu. Poza sporem pozostawała również okoliczność zajmowania przez pozwanych P. B. i P. H. lokalu bez tytułu prawnego, a także fakt śmierci A. B. w dniu 10 października 2016 r., a więc już po wypowiedzeniu jej umowy najmu.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanych na okoliczność sytuacji rodzinnej i majątkowej. Zeznanie te były spójne, wzajemnie się uzupełniały, korelowały z pozostałym materiałem zgromadzonym w sprawie.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c., stanowiącego podstawę prawną żądania powódki, 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. Tak więc podstawową przesłanką orzeczenia eksmisji w oparciu o ten przepis jest brak po stronie pozwanej skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą i to właśnie zarzuty dotyczące tej okoliczności mogłyby zniweczyć żądanie powódki.

Zgodnie natomiast z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 – zwanej dalej ustawą) – jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W przedmiotowej sprawie powodowa Gmina – właścicielka przedmiotowego lokalu – skutecznie wypowiedziała stosunek najmu A. B. z uwagi na powstałe zadłużenie z tytułu opłat za wynajem lokalu. Bezsporne jest również uprzedzenie pozwanej o zamiarze wypowiedzenia najmu z wyznaczeniem dodatkowego terminu, po bezskutecznym upływie którego wypowiedziano najem ze wskazaniem przyczyny tej czynności, co nastąpiło jeszcze przed śmiercią A. B.. Na skutek wypowiedzenia umowy najmu A. B. pozwani P. B. oraz P. H. utracili tytuł prawny do przedmiotowego lokalu i nie nawiązali kolejnego stosunku najmu. Z tego względu uznać należy, iż pozwani korzystali z lokalu bez tytułu prawnego.

Podkreślić także należy, iż pozwani nie podnieśli, jakoby dysponowali skutecznym względem powódki uprawnieniem do władania lokalem.

Z uwagi na powyższe Sąd na mocy przepisu art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I. wyroku.

Niezależnie jednak od zasadności roszczenia powoda o opuszczenie i opróżnienie przez pozwanego lokalu, zajmowanego obecnie bez tytułu prawnego, orzec należało o uprawnieniu lub braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

Mając na uwadze treść art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Sąd zobowiązany był rozstrzygnąć o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia.

Niewątpliwie pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy, bowiem pojęcie lokatora, w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją, jest bardzo szerokie. Zgodnie z tym artykułem przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zgodnie z art. 14 ust. 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec kobiet w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do przyznania lokalu socjalnego. Żaden z pozwanych nie posiada statusu bezrobotnego, ani statusu osoby niepełnosprawnej, pozwani nie pozostają też w niedostatku. Pozwany P. B. osiąga bowiem dochód netto w wysokości 2.000 zł, pozwana P. H. otrzymuje rentę w wysokości 759 zł, alimenty w wysokości 340 zł, a także pomoc na usamodzielnienie w wysokości 500 zł. Pozwani, prowadząc wspólnie gospodarstwo domowe, są zatem w stanie wynajmować lokal na wolnym rynku we własnym zakresie. Świadczy o tym zwłaszcza fakt, iż pozwana P. H. mieszkała przez okres jednego roku poza przedmiotowym lokalem, gdy musiała się z niego wyprowadzić na skutek kłótni z babką. W tym okresie pracowała, co pozwalało jej wynajmować

najpierw pokój, a później mieszkanie. Z pewnością zatem będzie w stanie ponownie wynająć lokal mieszkalny, jeżeli zdecyduje się na to wraz z P. B., który z uwagi na uzyskiwany dochodu może partycypować w kosztach najmu.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie III. wyroku na podstawie art. 98§1 i 3 kpc w zw. z art. 99 k.p.c., zasądzając je solidarnie od pozwanych na rzecz powódki, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te złożyły się opłata od pozwu oraz koszty zastępstwa prawnego.

Zarządzenia:

1. (...)

2. (...) P. B.,

3.(...)