

**Sygn. akt I C 1836/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2015 r.

**Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Katarzyna Warzocha

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. G., J. G. (1)

przeciwko W. G., T. G., A. G. (1), A. G. (2)

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym W. G., T. G., A. G. (1), A. G. (2) aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);
2. ustala, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu jak w pkt I wyroku do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. zasądza od pozwanych W. G., T. G., A. G. (1), A. G. (2) solidarnie na rzecz powodów Z. G. i J. G. (1) kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**Sygn. akt I C 1836/14**

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. G. i J. G. (1) domagali się nakazania pozwanym T. G., W. G. oraz ich małoletnim dzieciom - A. G. (1) i A. G. (2), aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...), z ustaleniem, że nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Strona powodowa wskazała, iż pozwani zajmują należący do powodów lokal bez tytułu prawnego, wbrew woli powodów, którzy wielokrotnie zwracali się do pozwanych o opuszczenie lokalu. Pozwani nie partycypują w kosztach eksploatacji mieszkania, bez konsultacji z powodami dokonują jego modyfikacji (montaż zamków w drzwiach pokoju), dokuczają powodom, odnoszą się do nich obelżywie, kierują pod ich adresem fałszywe oskarżenia, wszczynają awantury, a w dniu 19 lipca 2014 r. pozwany T. G. pobił Z. G.. Powodowie są osobami starszymi i schorowanymi, natomiast pozwani są w sile wieku, stać ich na wynajęcie mieszkania – pozwany T. G. pracuje, natomiast jego żona, W. G. nie pracuje z własnej woli, mimo, że – zgodnie ze swoim wykształceniem – mogłaby podjąć zatrudnienie jako księgowa. Ponadto strona powodowa domagała się zasądzenia od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew, pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu zaprzeczyli twierdzeniom powodów odnośnie ich negatywnego zachowania w stosunku do powodów. Zaprzeczyli również, by ich sytuacja

materialna pozwalała na wynajęcie mieszkania. Wskazali, że jedynym żywicielem ich rodziny jest T. G., który obciążony jest dodatkowo świadczeniami alimentacyjnymi na dzieci z poprzedniego małżeństwa, a W. G. uniemożliwia podjęcie pracy konieczność zapewnienia opieki nad małoletnim synem, który oczekuje na przyjęcie do żłobka. Pozwani wskazali też na fakt, że ich córka cierpi na wrodzoną wadę jelit, przez co była wielokrotnie hospitalizowana, natomiast syn urodził się z ostrym atopowym zapaleniem skóry, przez co również był hospitalizowany przez półtora roku. Pozwani wskazali także, iż uczestniczą w kosztach eksploatacji płacąc po 400 zł miesięcznie.

W dniu 12 maja 2015 r. interwencję uboczną po stronie powodów zgłosiła Gmina M. G. wnosząc o ustalenie, iż pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

W odpowiedzi na interwencję uboczną pozwani wyjaśnili, że interwenient już wcześniej uznał, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, czego dowodem jest umieszczenie pozwanych na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

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

Lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...) stanowi własność powodów Z. G. i J. G. (1) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

/ **bezsporne** , nadto dowód: odpis zwykły księgi wieczystej – k. 9-12, akt notarialny – k. 16-19/

Powód J. G. (1) na początku 2010r., działając bez porozumienia z żoną Z. G., użył lokalu pozwanym. Mieli oni zamieszkać w spornym lokalu na czas nieobecności powodów, którzy wybierali się do S. w odwiedziny do córki. Strony uzgodniły, że przed powrotem powodów pozwani opuszczą lokal. Pobyt powodów zagranicą przedłużył się z uwagi na wybuch wulkanu na Islandii. Po powrocie powodowie zastali pozwanych nadal zajmujących ich lokal. Pomimo pisemnego żądania opuszczenia lokalu, pozwani mieszkania dotychczas nie opuścili.

Poprzednio pozwani zamieszkiwali już w mieszkaniu powodów – po przeprowadzce z okolic W., jednak wyprowadzili się, gdy tylko mieli możliwość wynajęcia innego lokalu. Po pewnym czasie ich sytuacja materialna pogorszyła się na tyle, że musieli zrezygnować z najmu i zamieszkali w samochodzie. W tym czasie z pomocą przyszedł im J. G. (1), proponując czasowe użyczenie lokalu.

/ **dowód** : zeznania świadka A. B. – k.191, k.194; zeznania świadka K. G. – k.191, k.194; zeznania świadka M. G. – k.134-135, k.137; zeznania świadka J. G. (2) – k.134-135, k.137; przesłuchanie powódki Z. G. – k.254, k.256; przesłuchanie pozwanej W. G. – k.254, k.256; przesłuchanie pozwanego T. G. – k.254, k.256; pismo z dnia 1.06.2010r. wraz z dowodem nadania, k.13-14/

Powodowie są osobami schorowanymi. Powódka cierpi na epilepsję, pozwany zaś ma nadciśnienie, chorobę trzustkę, jest po zawale.

/ **bezsporne** , nadto: dokumentacja medyczna, k.61-103, k.106-117, k.120-121, k.149/

Stosunki między powodami a pozwanymi są napięte, zaś w mieszkaniu trwa ciągły konflikt. Do sytuacji konfliktowych dochodzi w szczególności między powodem J. G. (1) a pozwaną W. G.. Z kolei pomiędzy pozwaną a Z. G. doszło do porozumienia, są one w stanie normalnie się ze sobą porozumiewać. T. G. unika kontaktu z rodzicami. W. G. nagrywa różne sytuacje domowe z udziałem stron. Rodzeństwo pozwanego T. G. nie utrzymuje kontaktów z bratem i jego żoną odkąd pozwani zamieszkali w lokalu przy Kombatantów.

/ **dowód** : zeznania świadka A. B. – k.191, k.194; zeznania świadka K. G. – k.191, k.194; zeznania świadka M. G. – k.134-135, k.137; zeznania świadka J. G. (2) – k.134-135, k.137; zeznania świadka M. K. – k.253, k.256; zeznania świadka T. R., k.253, k.256; przesłuchanie powódki Z. G. – k.254, k.256; przesłuchanie pozwanej W. G. – k.254, k.256; przesłuchanie pozwanego T. G. – k.254, k.256; nagrania na płycie CD – k. 172; informacja z V(...) k.59; wydruk wiadomości sms, k.150-151; oświadczenie, k.248/

Pozwani uiszczają na rzecz powodów po 400 zł miesięcznie tytułem udziału w kosztach eksploatacji lokalu.

/ **dowód:** dowody wpłaty, k.51-54, k.228-229; przesłuchanie powódki Z. G. – k.254, k.256; przesłuchanie pozwanej W. G. – k.254, k.256; przesłuchanie pozwanego T. G. – k.254, k.256/

Pozwani utrzymują się z wynagrodzenia za pracę pozwanego T. G., który zarabia miesięcznie około 1.200 zł netto, jest zadłużony z tytułu zaciągniętych zobowiązań finansowych. Pozwana W. G. pracuje dorywczo na umowę o dzieło, osiągając dochód rzędu kilkuset złotych miesięcznie. Pozwany A. G. (2) ma 2 lata, jest niepełnosprawny. Pozwana A. G. (1) ma 5 lat i kłopoty ze zdrowiem od urodzenia, w tym problemy psychiczne. Pozwani otrzymują pomoc w postaci zasiłku rodzinnego na każde z dzieci, zasiłku pielęgnacyjnego z tytułu niepełnosprawności syna, pomoc rzeczową w postaci żywności (dopłaty do obiadów dla dzieci) i ubrań. Pozwany T. G. ma zaległości z tytułu alimentów na dzieci z poprzedniego małżeństwa.

/**dowód:** zeznania świadka M. K. – k.253, k.256; przesłuchanie pozwanej W. G. – k.254, k.256; przesłuchanie pozwanego T. G. – k.254, k.256; PIT-37 – k. 215-217, zaświadczenie o zarobkach – k. 218, k.178; decyzje o przyznaniu zasiłków – k. 219, 220, umowy o dzieło wraz z rachunkami – k. 221-234, pismo komornika – k. 237; dokumentacja medyczna, k.42-46, zaświadczenia lekarskie, k.55; orzeczenie o niepełnosprawności, k.168; harmonogram spłaty pożyczki, k.235; porozumienie nr 28/02/2014, k.236/

Pozwani zostali uznani przez Gminę G. za uprawnione do udzielenia im pomocy mieszkaniowej z zasobów gminnych.

/ **dowód:** pismo, k.169; pismo, k.207/

Pozwany T. G. otrzymał propozycję od mieszkającego w S. rodzeństwa co do pomocy w znalezieniu dla niego pracy i mieszkania w S. mających umożliwić mu osiągnięcie znacznie wyższych niż w Polsce zarobków. Propozycji tej pozwany nie przyjął.

/**dowód:** zeznania świadka J. G. (2), k.134-135, k.137/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Dokonując ustaleń w sprawie, Sąd oparł się na dowodach w postaci dokumentów zebranych w aktach sprawy oraz zeznań świadków i przesłuchania stron. Autentyczność i prawdziwość dokumentów nie budziła wątpliwości, ani nie były one kwestionowane przez strony postępowania. Z dowodami w postaci dokumentów korespondowały zeznania stron i świadków, stąd też Sąd ocenił je jako wiarygodne w całości. Zważyć należy, iż zeznający w sprawie świadkowie – rodzeństwo pozwanego T. G. – nie przebywając na co dzień w lokalu powodów a zarazem nie utrzymując kontaktów z bratem i bratową, informacje o stosunkach stron i panującej w mieszkaniu sytuacji mieli głównie z relacji rodziców. Ci zaś, co oczywiste, relacjonowali te zdarzenia, które oceniali negatywnie. W konsekwencji, zdaniem Sądu, jakkolwiek rzeczywiście sytuacja w mieszkaniu powodów jest stresująca i nieprzyjemna, nie jest jednak tak zła, jak relacjonowali to świadkowie J. G. (2), M. G., A. B. i K. G.. Nie znalazło również potwierdzenia, w zgromadzonym materiale dowodowym, twierdzenia pozwu, że T. G. uderzył matkę. Jakkolwiek istotnie zdarzyła się sytuacja, w której pozwany zastosował przemoc wobec matki, przytrzymując ją za ramiona w czasie kłótni, nie można tu mówić żadnym brutalnym działaniu, czy też o regularnym prezentowaniu tego typu zachowań przez T. G..

Nie ulega natomiast wątpliwości, że pozwany i jego małżonka nie okazują wdzięczności rodzicom za przyjęcie pod dach wyrażającej się codzienną pomocą i opieką, jakkolwiek takiej właśnie postawy należało by się po nich spodziewać.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa oparła swoje żądanie na przepisie art. 222 kc, zgodnie z którym właściciel lokalu może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Podstawową zatem 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 strony powodowej.

W przedmiotowej sprawie bezsporne jest, iż powodowie są właścicielami przedmiotowego lokalu. Poza sporem jest również, iż zamieszkują w nim pozwani, i to wbrew woli powodów.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwani nie dysponują skutecznym względem powodów uprawnieniem do władania lokalem. Jakkolwiek zajęli część lokalu powodów na podstawie ustnej umowy użyczenia, stosunek umowny trwał jedynie do czasu powrotu powodów ze S. i skończył się najpóźniej w dniu 21 maja 2010r., bowiem w tej dacie powodowie skierowali do pozwanych pisemne żądanie opuszczenia lokalu wskazując, na jego bezumowne zajmowanie. Od tego czasu pozwani byli niejednokrotnie wzywani do opuszczenia lokalu, czego jednak nie uczynili.

Z uwagi na powyższe na mocy przepisu art. 222 § 1 kc Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji.

Niezależnie jednak od zasadności roszczenia powodów o opuszczenie i opróżnienie przez pozwanych lokalu, zajmowanego obecnie bez tytułu prawnego, w ocenie Sądu orzec należało o uprawnieniu lub braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Z uwagi na treść art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 z późn. zm.). Sąd zobowiązany był rozstrzygnąć o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia.

Niewątpliwie pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ustęp 1 wyżej cytowanej ustawy, bowiem pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy, 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 ustęp 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.

Jakkolwiek, zgodnie z ust. 7 cytowanego artykułu, ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego), to jednak kryteria w nim wskazane niewątpliwie stanowić mogą wskazówkę przy ocenie zasadności przyznania prawa do lokalu socjalnego

Wskazać należy, iż pozwani A. i A. G. (2) są małoletni, a pozwani T. i W. G. sprawują nad nimi opiekę. Dodatkowo należy wskazać, iż pozwany A. G. (2) jest dzieckiem niepełnosprawnym. Ponadto pozwana W. G. nie pracuje na stałe, ostatnio podjęła prace na umowę o dzieło, z których dochód jest jednak nieznaczny (od kilkudziesięciu do kilkuset złotych), zaś dochód pozwanego T. G. zbliżony jest do minimalnego wynagrodzenia za pracę. Pozwani otrzymują pomoc w postaci zasiłku rodzinnego na każde z dzieci, zasiłku pielęgnacyjnego z tytułu niepełnosprawności syna, pomoc rzeczową w postaci żywności (dopłaty do obiadów dla dzieci) i ubrań. Pozwany T. G. ma zaległości z tytułu alimentów na dzieci z poprzedniego małżeństwa. Wobec powyższego Sąd ustalił, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, o czym orzekł w pkt. II wyroku.

Jakkolwiek relacje pomiędzy stronami są niewątpliwie trudne i męczące dla wszystkich osób zamieszkujących lokal, w tym dla powodów będących ludźmi starszymi już i schorowanymi, Sąd uznał, że za przyznaniem pozwanym lokalu socjalnego przemawia dobro małoletnich dzieci pozwanych. Należy zaznaczyć, że stanowisko pozwanego T. G., którego roszczeniowa postawa wobec rodziców oraz nieodpowiedni stosunek do nich a także brak chęci skorzystania z pomocy rodzeństwa w kierunku poprawy bytu rodziny poprzez znalezienia zatrudnienia zagranicą, zasługują na napiętnowanie. Z drugiej strony zaś powodowie, którzy przez lata nie mogli w pełni korzystać z własnego lokalu, zasługują na ochronę i możliwość odzyskania samodzielnego zamieszkiwania. Tym niemniej, Sąd miał przede wszystkim na uwadze dobro małoletnich dzieci pozwanych. Zważyć należy, iż nie były one stroną konfliktu ani nie ponoszą winy za jego powstanie. Dzieci lokal przy Kombatantów uważają za swój dom, mieszkają tam od urodzenia. Poza tym, oboje często chorują zaś ich schorzenia są poważne. Zdaniem Sądu, nieprzyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego godziłoby w dobro dzieci. Co więcej, należy mieć na względzie, że pozwani zostali uznani przez Gminę G. za osoby spełniające warunki do uzyskania pomocy mieszkaniowej z zasobów gminnych i wciągnięci na listę oczekujących. Zważywszy na okoliczności, w jakich się znaleźli pomocy tej, niewątpliwie, potrzebują.

Konsekwencją przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego jest wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzeczono w pkt. III wyroku na podstawie art. 14 ust. 6 wskazanej ustawy.

O kosztach procesu rozstrzygnięto jak w punkcie IV wyroku, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 kpc. Z tych też względów Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## ZARZĄDZENIE

5. (...)

6. (...)

7. (...)

8. (...)

9. (...)