

**Sygn. akt I C 478/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 lipca 2013 r.

**Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodniczący SSR Halina Grzybowska**

Protokolant : Monika Król

po rozpoznaniu w dniu 05 lipca 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. Ś. Miejskiego Zarządu (...) w Ś.

przeciwko E. S. , W. S., M. S. i A. T.

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. umarza postępowanie w stosunku do pozwanego A. T.;

II. nakazuje pozwanym M. S. i małoletnim E. S. i W. S. reprezentowanym przez przedstawicielkę ustawową M. S. , aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie M. Ś. lokal mieszkalny położony w Ś. przy ulicy (...);

III. orzeka, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej koszty procesu w kwocie 320 zł.

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 12 marca 2013 roku powód Gmina M. Ś. – Miejski Zarząd (...) zakład budżetowy w Ś. domagał się od pozwanych M. S., E. S., W. S. i A. T. opuszczenia, opróżnienia oraz wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...). Powód domagał się także zasądzenia solidarnie od pozwanych M. S. i A. T. na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 120 zł.

W uzasadnieniu żądania podał, że pozwani zajmują lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) bezumownie. Nie wstąpili bowiem w stosunek najmu w miejsce zmarłego dotychczasowego najemcy J. T., będącego dziadkiem pozwanej M. S. i pozwanego A. T.. Pozwana M. S. zwróciła się do właściciela o przepisanie prawa najmu zajmowanego bezumownie lokalu. Otrzymała odpowiedź odmowną, bowiem w myśl art. 691 kc wnuki nie należą do kręgu osób, które wstępują w prawo najmu po zmarłym najemcy. Ponadto, nie został także spełniony warunek do przepisania umowy najmu określony w Uchwale Rady Miejskiej w Ś. nr XXIII/254/04 z dnia 27 sierpnia 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. Ś., tj. okres wspólnego zamieszkiwania z dotychczasowym najemcą nie przekroczył pięciu lat. W tej sytuacji pozwani zostali zobowiązani do dobrowolnego opróżnienia i wydania zajmowanego lokalu do dyspozycji powoda, czego jednak nie uczynili pomimo dodatkowego wezwania.

Na rozprawie w dniu 10 maja 2013 r. pozwana M. S. przyznała, że nie uzyskała możliwości zawarcia umowy najmu. W spornym lokalu mieszka w sumie od 3 lat, a wprowadziła się tam za życia swojego dziadka. Regularnie płaciła czynsz do stycznia 2013 r. a od tego czasu z powodów zdrowotnych nie opłaca czynszu i popadła w zaległości. Na wypadek orzeczenia o eksmisji wniosła o orzeczenie o lokalu socjalnym. Podała, że jej brat A. T. od 6-7 lat przebywa w Irlandii, dokąd wyjechał na stałe. W spornym lokalu nie ma żadnych jego rzeczy i zamierza wymeldować się z mieszkania w czasie przyjazdu na urlop – w lipcu lub sierpniu 2013 roku.

Pismem z dnia 20 maja 2013 r. powód cofnął pozew w stosunku do pozwanego A. T. .

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dnia 28 grudnia 1960 r. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) pomiędzy wynajmującym – Gmina M. Ś. a najemcą - K. T.. K. T. zmarła 28 lipca 2003 roku. W związku z tym w stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego wstąpił J. T., stając się stroną wskazanej umowy.

**Dowód: stwierdzenie przedmiotu i warunków umowy najmu lokalu mieszkalnego k. 8**

**odpis skrócony aktu zgonu K. T. nr (...) z dnia 29 lipca 2003 r. k. 12, aneks nr (...) k. 11**

Z dniem 1 kwietnia 2003 r. jednostka budżetowa Administracja (...) została przekształcona w zakład budżetowy Miejski Zarząd (...), na mocy uchwały nr VI/92/03 Rady Miejskiej w Ś. z dnia 28 marca 2003 r.

**Dowód: uchwała nr VI/92/03 Rady Miejskiej w Ś. z dnia 28 marca 2003 r. k. 5**

Zgodnie z operatem szacunkowym budynku przy ul. (...), aneksem z dnia 31 maja 2010 roku do umowy najmu wprowadzono zmiany polegające na tym, że przedmiotowy lokal oznaczony pierwotnie numerem 9/2, został następnie oznaczony numerem 9/1.

**Dowód: aneks nr (...) k. 13**

J. T. zmarł 21 października 2012 roku. Po jego śmierci w lokalu zamieszkiwała nadal wnuczka J. M. S. wraz ze swoimi małoletnimi dziećmi – W. S. i E. S.. Osoby te wraz z A. T. są zameldowane na pobyt stały w przedmiotowym lokalu i wspólnie z J. T. mieszkały do jego śmierci przez 2 klata i 5 miesięcy .

**Dowód: odpis skrócony aktu zgonu J. T. nr (...) z dnia 12 litego 2013 r.**

**oświadczenie najemcy z 13 listopada 2012 r. złożone przez M. S. k. 15**

**pismo Urzędu Miejskiego w Ś. z dnia 18 lutego 2013 r. k. 16 i z dnia**

**30.11.2012 r. k. 17**

W dniu 27 listopada 2012 r. pozwana złożyła wniosek do strony powodowej dotyczący „przepisania na nią ” lokalu mieszkalnego przy ul. (...) po zmarłym dziadku J. T.. Otrzymała odpowiedź odmowną z powołaniem na treść art. 691 § 1 kc, który do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w razie śmierci najemcy nie zalicza wnuków, a także wobec braku ,możliwości zastosowania przepisu § 14 uchwały Rady Miejskiej w Ś. z dnia 27 sierpnia 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. Ś., gdyż okres wspólnego zamieszkiwania pozwanej z J. T. wynosił 2 lata i 5 miesięcy, a nie jak wymaga tego wskazana uchwała co najmniej 5 lat. Pozwana poinformowana została w związku z tym o konieczności przekazania lokalu przy ul. (...) w Ś. do Miejskiego Zarządu (...) w Ś..

**Dowód: pismo Urzędu Miejskiego w Ś. do pozwanej M. S. z 30 listopada 2012 r. k. 17**

Miejski Zarząd (...) w Ś., pismem z dnia 16 stycznia 2013 r., doręczonym 22 stycznia 2013 r., wezwał pozwaną do dobrowolnego przekazania zajmowanego bezumownie lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

***Dowód: pismo Miejskiego Zarządu (...) w Ś. z dnia 16 stycznia 2013 r. k. 18***

Pozwana M. S. korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ś.. Wraz z małoletnimi dziećmi - E. S. i W. S. pozostaje w rozeznaniu D. Pomocy Środowiskowej i korzysta z pomocy finansowej w formie zasiłków celowych, okresowych oraz opłacania obiadów w szkole. Przyznano jej również świadczenia rodzinne w postaci zasiłków rodzinnych na dzieci E. S. i W. S., dodatku z tytułu kształcenia i rehabilitacji dziecka niepełnosprawnego na W. S., jednorazowego dodatku z tytułu rozpoczęcia roku szkolnego 2013/2014 na E. S., zasiłku pielęgnacyjnego dla W. S., świadczeń alimentacyjnych dla E. i W. S.. Małoletni W. S. jest osobą niepełnosprawną. Pozwana M. S. pozostaje osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku. Nie przysługuje jej prawo do innego lokalu mieszkalnego, w którym mogłaby zamieszkać wraz z małoletnimi dziećmi.

***Dowód: pismo MOPS z dnia 26 kwietnia 2013 r. k. 28***

***decyzja Prezydenta Miasta Ś. z 31.10.2012 r. k. 53***

***decyzja Prezydenta Miasta Ś. z 13.12.2011 r. k. 55***

***decyzja Prezydenta Miasta Ś. z 6.09.2012 r. k. 56***

***decyzja Starosty (...) z dnia 27.11.2011 r. o uznaniu M. S. za***

***osobę bezrobotną k. 59***

***orzeczenie o niepełnosprawności W. S. z 7.11.2011 r. k. 58***

***zeznania pozwanej M. S. k. 39, 61***

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie opisanych wyżej dokumentów, których treść nie budzi wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a w niewielkim zakresie także na zeznaniach pozwanej M. S., które w zakresie poczynionych ustaleń także są wiarygodne i 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 znajdujący się przy ul. (...) w Ś. wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a więc jego właścicielem jest Gmina M. Ś.. Najemcami tego lokalu na podstawie umowy najmu byli kolejno K. T., a po jej śmierci J. T.. Osobami zameldowanymi na pobyt stały w tym lokalu poza J. T. byli: M. S., A. T., W. S. i E. S..

Wobec ujawnienia faktu, że pozwany A. T. od kilku lat nie przebywał w spornym lokalu, powód cofnął pozew w stosunku do tego pozwanego. Sąd nie uznał tej czynności za niedopuszczalną, gdyż nie zachodziły przesłanki określone w art. 203 § 4 k.p.c. Konsekwencją cofnięcia pozwu w tym zakresie było umorzenie postępowania w stosunku do pozwanego A. T. jak w punkcie I części dyspozytywnej wyroku.

Po śmierci J. T. w przedmiotowym mieszkaniu zamieszkiwali nadal pozwani: M. S., W. S. i E. S.. Osobom tym nie przysługiwało 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. Pozwana M. S. będąca wnuczką zmarłego oraz pozwani W. S. i E. S. będący jego prawnukami, nie należą do kręgu osób, którym przysługuje uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, zgodnie ze wskazanym wyżej przepisem. Uprawnienia takiego nie nabyli również na podstawie przepisów uchwały Rady Miejskiej w Ś. z dnia 27 sierpnia 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. Ś.. Okres wspólnego zamieszkiwania pozwanych z J. T. był bowiem zbyt krótki niż wymaga tego uchwała. W tej sytuacji spełniła się hipoteza normy art. 222 § 1 kc – pozwani władali faktycznie lokalem mieszkalnym, nie mając do tego żadnego skutecznego względem właściciela uprawnienia. Dlatego zasadnym było żądanie powoda, aby pozwani opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej Gminie M. Ś. lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...). Stąd rozstrzygnięcie Sądu zawarte w punkcie II części dyspozytywnej wyroku.

W ocenie sądu żądanie eksmisji pozwanych nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, albowiem pozwana, zaprzestała opłacania lokalu z powodu trudnej sytuacji materialnej, co oznacza, że nie stać ją na utrzymanie tego lokalu, zaś w punkcie III części dyspozytywnej wyroku, sąd orzekł że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego

Zgodnie bowiem 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).

Jak ustalono pozwani E. S. i W. S. są małoletni a M. S. posiadająca status osoby bezrobotnej, sprawuje nad nimi opiekę, nadto zaś wobec jej małoletniego syna – W. S. wydane zostało orzeczenie o niepełnosprawności. Istniały zatem obligatoryjne przesłanki do wydania orzeczenia o przysługującym pozwanym, uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Konsekwencją orzeczenia w punkcie III 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 kosztów procesu w punkcie V sentencji wyroku należało orzec z stosownie do treści przepisu 98 k.p.c. w związku z art. 105 § 2 kpc. Na wysokość zasądzonych od pozwanych 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).