

Sygn. akt I C 2188/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2016r.

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

Przewodniczący: SSR Halina Grzybowska

Protokolant: Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 26 lipca 2016r. w Świdnicy

na rozprawie

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

przeciwko **R. K. (1), L. K., W. K. i Ś. K.**

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym **R. K. (1), L. K., W. K. i Ś. K.** aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej **Gminie M. Ś. Miejskiemu Zarządowi (...)** w Ś. lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...), przy czym wyrok w stosunku do pozwanych **L. K., W. K. i Ś. K. jest zaoczny;**

II. orzeka, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

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

IV. nadaje wyrokowi w pkt. I. i III. w stosunku do pozwanych **L. K., W. K. i Ś. K.** rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt I C 2188/15

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 06 października 2015 roku strona powodowa Gmina M. Ś. – Miejski Zarząd (...) w Ś. domagała się nakazania pozwanym K. B., R. K. (1) i K. M. opuszczenia, opróżnienia oraz wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ś. przy ulicy (...) oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 120 zł.

W uzasadnieniu żądania podała, że dotychczasowy najemca K. B. wymeldował się ze spornego lokalu, a lokal zajmują pozostali pozowani bez zgody powoda. Dodatkowo pozowani pozostawali w zwłoce z zapłatą czynszu. W tej sytuacji strona powodowa upomniwała najemcę udzielając dodatkowego terminu, a następnie wypowiedziała umowę najmu, a pozowani mimo wezwania nie wydali spornego lokalu.

Wobec cofnięcia pozwu w stosunku do pozwanych K. B. i K. M., postępowanie w stosunku do nich zostało umorzone (k.103).

Pozwany R. K. (2) nie znal powództwa wniósł o jego oddalenie. Podał, że zamieszkał w spornym lokalu za zgoa najemcy K. B. i jego konkubiny K. M., która jest córką R. K. (1). Po wyprowadzeniu się K. B. i wyjeździe za granice K. M., pozwany mieszka i opłaca czynsz, obecnie na bieżąco uznął żądania pozwu, wniósł o jego oddalenie i zarzucił, że

strona powodowa nadużyła swojego prawa, albowiem pozwany sukcesywnie spłaca zadłużenie oraz na bieżąco płaci czynsz, a oprócz niego mieszka w spornym lokalu jeszcze koleżanka z U., która jest jego partnerką, nie zna jej nazwiska i ma na imię N..

Pracownik strony powodowej ustalił, że w spornym lokalu mieszkają obywatele U. L. K., V. K. i ich małoletnia córka Ś., których wezwano do udziału w sprawie postanowieniem z dnia 01 czerwca 2016 r.

Pozwani L.K. K. nie stawili się na rozprawę i nie złożyli żadnych wyjaśnień.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...) położony w Ś. przy ulicy (...) wchodzi w skład zasobu komunalnego powodowej Gminy M. Ś.. W dniu 13 marca 2002 roku została zawarta przez stronę powodową z K. B. umowa najmu tego lokalu na czas nieoznaczony, a uprawniona do zamieszkiwania w tym lokalu oprócz najemcy była jego konkubina K. K. (1) (obecnie M.). W lokalu tym zamieszkał jeszcze ojciec K. K. (1) – pozwany R. K. (1).

**Dowód : skierowanie do zawarcia umowy najmu k. 12, umowa najmu k. 9-11., poświadczenie zameldowania k.13 i zeznania pozwanego R. K. (1) złożone na rozprawie w dniu 20 maja 2016 . k. 84 i n.**

W 2010 r., gdy dotychczasowy najemca ubiegał się o zamianę spornego lokalu na inny, strona powodowa wypowiedziała K. B. umowę najmu twierdząc, że nie mieszka on w spornym lokalu. Na skutek pozwu K. brzegowego z dnia 21 maja 2010 roku wyrokiem z dnia 09 czerwca 2011 roku sąd ustalił, że wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez Gminę pismem z dnia 06 kwietnia 2010 roku jest bezskuteczne

**Dowód: akta tut. Sądu I C (...).**

Wobec zaległości czynszowych I. z dnia 02 lutego 2015 roku strona powodowa upomniwała najemcę K. B. i wezwała go do zapłaty zaległości w kwocie 1352,00 zł w terminie 1 miesiąca pod rygorem wypowiedzenia najmu. Pismem z dnia 25 marca 2015 roku wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2015 a następnie wezwała go do przekazania lokalu, ponawiając wezwanie pismem z dnia 13 lipca 2015 roku. Wszystkie te pisma zostały zwrócone po awizowaniu, nie podjęciu w terminie.

**Dowód: upomnienie i wypowiedzenie i pismo z 07.04.2015 k. 18-20 ,**

K. B. wyprowadził się ze spornego lokalu i od grudnia 2015 roku, korzystał z pomocy socjalnej w formie zasiłków celowych z powodu ubóstwa i bezrobocia od października 2014 roku, a w grudniu otrzymał dofinansowanie do kosztów schronienia w Schronisku dla Mężczyzn im, B. A.” w Ś.

Dowód: pismo MOPS w Ś. z D. 21 grudnia 2015 k. 45,

Pozwany zameldowany jest na pobyt stały w spornym lokalu od 2004 r.

**Dowód: poświadczenie zameldowania k. 13 .**

W 2015 roku pozwany zaczął spłacać zadłużenie czynszowe i na dzień 23 marca 201r. była nadpłata 147,94 zł

**Dowód: Rozliczenie zaległości k. 72.**

K. M. wyprowadziła się i mieszka na stałe w N. .R. K. (1) wprowadził się do tego lokalu bez zgody Gminy za zgodą ówczesnego najemcy K. B. . Po wyprowadzeniu się K. B. nieregularnie opłacał mieszkanie. Jest przedsiębiorcą, sprzedaje części na portalu A.. Nie ma nikogo na utrzymaniu.

**Dowód : częściowo zeznania pozwanego j.w. .**

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie opisanych wyżej dokumentów, których treść nie budzi wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz częściowo na zeznaniach pozwanego R. K. (1), które w zakresie poczynionych ustaleń także są wiarygodne i nie budzą wątpliwości, a w szczególności w tym zakresie, że pozwany spłacił zaległości czynszowe.

### **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 sporny lokal mieszkalny wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu powodowej Gminy, a więc jego właścicielem jest Gmina M. Ś. . Umowa najmu została rozwiązana za wypowiedzeniem, a pozwany R. K. (1) ani Obywatela U. L. K., V. K. i ich córka Ś. nie mają żadnego tytułu prawnego do spornego lokalu . Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego, że mieszka tylko z kobietą obywatelką Ukrainy, która jest jego partnerką , a nie znał nawet jej danych osobowych , a wręcz przeciwnie jak twierdzi strona powoda, podnajmuje pozostałym pozwanym bez wiedzy i zgody właściciela spornego lokalu.

.W tej sytuacji spełniła się hipoteza przepisu art. 222 § 1 kc – pozwani władają 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 przedmiotowy lokal mieszkalny. Stąd rozstrzygnięcie Sądu zawarte w punkcie I części dyspozytywnej wyroku.

W ocenie sądu żądanie eksmisji pozwanego R. K. (1) i pozostałych pozwanych nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, albowiem skoro sami naruszają prawo, to nie mogą korzystać z ochrony prawnej. Zgodnie bowiem z przepisem art. 688<sup>2</sup> kc. bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani podnajmując. Pozwany zamieszkał w tym lokalu bez zgody wynajmującego, a nadto także bez zgody wynajmującego nie będąc najemcą podnajmował mieszkanie pozostałym pozwanym.

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 wobec osób wymienionych w ust.4 art. 14 ustawy, tj. wobec:

- 1)kobiety w ciąży,
  - 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.)<sup>(2)</sup> lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
  - 3)obłożnie chorych,
  - 4)emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
  - 5)osoby posiadającej status bezrobotnego,
  - 6)osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwany jest przedsiębiorcą, i nie spełnia żadnej z w/w przesłanek uprawniających do ustalenia, że przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego.

Również pozostałym pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, albowiem, stosownie do treści przepisu 24 cyt. ustawy prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Pozwani nie stawili się i nie złożyli żadnych wyjaśnień, a zatem brak podstaw do przyjęcia czy istnieją wyjątkowe okoliczności uzasadniające przyznanie im uprawnienia do lokalu socjalnego i wyrok w stosunku do nich jest zaoczny (art. 339 § 1 i 2 k.p.c.).

O kosztach procesu orzeczono z stosownie do treści przepisu 98 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).

O rygorze natychmiastowej wykonalności orzeczono na podstawie przepisu art.333§ 1pkt.3 k.p.c.