

Sygn. akt: **IC 1565/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marzena Żywucka
Protokolant:	Paulina Kosecka

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2017 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa **Gminy O.- Zakładu (...)** w O.

przeciwko G. K., M. K. (1), J. K. i M. K. (2)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym G. K., M. K. (1), J. K. i M. K. (2) aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi G. (...) O. – Zakładowi (...) w O. lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanym G. K., M. K. (1), J. K. i M. K. (2) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych na rzecz powoda kwotę 440 (czteryście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Marzena Żywucka

Sygn. akt IC 1565/17

UZASADNIENIE

Powódka G. (...) O. – Zakład (...) w O. wniosła o nakazanie pozwanym: J. K., G. K., M. K. (1) i M. K. (2) opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w O.. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powództwa podała, że na podstawie umowy najmu lokalu komunalnego z dnia 7 lipca 2004r., został on wynajęty małżonkom J. i G. K. na czas nieokreślony. Osobami uprawnionymi do zamieszkiwania lokalu były też pozwane dzieci pozwanych. W związku z regularnym brakiem opłat za czynsz i resztę świadczeń umowa najmu została rozwiązana z dniem 31 stycznia 2008r, wobec czego pozwani zostali wezwani do opuszczenia lokalu i wydania go powódce. Pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, nie płacą odszkodowania za jego zajmowanie, nie spłacają zadłużenia w związku z czym na dzień 31 stycznia 2017r. ich zadłużenie wynosi 34.477,88 zł i odsetki ustawowe za opóźnienie. Powódka wskazała, że pozwani przejęli w posiadanie lokal sąsiedni, zajmowany uprzednio przez krewnych i obecnie zajmują lokal o powierzchni ok. 150 mkw.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, względnie o przyznanie lokalu socjalnego. Pozwani podali, że spłacali inne należności, obecnie mają możliwość zaciągnięcia kredytu w związku z czym zaczną spłacać zaległości wobec gminy. Pozwany G. K. podał, że jest emerytowanym policjantem, otrzymuje emeryturę, jest zdolny do pracy. Pozwany M. K. (1) podał, że pracuje na pełny etat jako pracownik produkcyjno-techniczny. Pozwana J. K. podała, że pracuje na umowę zlecenia, co drugi dzień pracuje po 3-5 godzin. Pozwana M. K. (2) podała, że pracuje na umowę zlecenia, uczy się w szkole policealnej.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 7 lipca 2004r. pozwani małżonkowie J. K. i G. K., zawarli z powódką Gminą O. umowę najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w O.. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Wraz z pozwanymi najemcami G. K. i J. K. mieszkali pozwani M. K. (1) i M. K. (2).

Za wynajmowany lokal zamieszkujący tam pozwani obowiązani byli płacić powódce czynsz oraz opłaty eksploatacyjne w kwocie 385,49 zł miesięcznie. Pozwani nie uiszczali należnych opłat. W związku z zaległościami w opłatach, które na dzień 10 listopada 2007r. wyniosły 7.285,12 zł, tj. przekraczającymi trzy pełne okresy płatności, powódka złożyła najemcom oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Pismem z dnia 4 grudnia 2007r. powódka wypowiedziała umowę najmu pozwanym. Pozwani nie opuścili dobrowolnie zajmowanego lokalu, nie uiszczali odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu na rzecz powódki.

(bezsporne; umowa najmu – k. 6-10, oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu – k. 12, zawiadomienie o opłatach – k. 15, oświadczenie o osobach zamieszkujących lokal- k. 16, wezwanie do zapłaty- k. 19)

Pozwany G. K. otrzymuje emeryturę policyjną, jest zdolny do pracy, nie posiada zatrudnienia. Nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna ani nie otrzymuje świadczeń z opieki społecznej. Pozwany w przeszłości leczył zmianę nowotworową na skórze płaców. Obecnie jest zdrowy. Na emeryturze jest od 7 lat, w przeszłości pełnił funkcję ławnika sądowego.

Pozwany M. K. (1) pracuje na podstawie umowy o pracę na czas określony do grudnia 2019r., nie otrzymuje świadczeń z opieki społecznej. Nie pobiera świadczeń emerytalno-rentowych z ZUS-u. Osiąga dochód ok. 2.000 zł brutto, plus premia uznaniowa, nie więcej niż 2.100 zł.

Pozwana J. K. pracuje na umowę zlecenia, kilkanaście godzin tygodniowo, nie ma innego zajęcia, nie otrzymuje świadczeń z opieki społecznej. Nie pobiera świadczeń emerytalno-rentowych z ZUS-u. Osiąga dochód w wysokości 650 zł brutto. W przeszłości dorabiała opiekując się osobą starszą.

Pozwana M. K. (2) uczy się w szkole policealnej, pracuje na umowę zlecenia w galerii handlowej. Nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna ani nie otrzymuje świadczeń z opieki społecznej. Nie pobiera świadczeń emerytalno-rentowych z ZUS-u..

(bezsporne; pismo z (...)u – k. 43, pismo z ZUS-u – k. 37-42,46, pismo z MOPS-u – k. 45, zeznania pozwanego G. K. – k. 70, zeznania pozwanego M. K. (1) – k. 70, zeznania pozwanej J. K. – k. 70-71, zeznania pozwanej M. K. (2) – k. 71v)

Pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, nie płacą odszkodowania za jego zajmowanie, nie spłacają zadłużenia w związku z czym na dzień 31 stycznia 2017r. ich zadłużenie wynosi 34.477,88 zł i odsetki ustawowe za opóźnienie (okoliczności bezsporne).

Sąd zważył, co następuje:

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując powyższego rozstrzygnięcia Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwości nie zakwestionowano.

W przedmiotowej sprawie okolicznością bezsporną jest fakt bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w O., stąd żądanie jego opróżnienia, opuszczenia i wydania znajduje uzasadnienie w art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym 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.

Podstawę prawną żądania powódki w przedmiotowej sprawie stanowił przepis art. 675 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie. Pozwani nie kwestionowali faktu, że umowa najmu z została skutecznie rozwiązana oraz że zajmują lokal powódki bez tytułu prawnego i nie uiszczają związanych z tym należności.

W ocenie Sądu, roszczenie powódki o opróżnienie przez pozwane zajmowanego lokalu mieszkalnego należało uznać za uzasadnione. Z tych przyczyn, na podstawie 675 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c., orzeczono jak w pkt I wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150), Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Jednocześnie, w art. 14 ust. 4 cyt. ustawy określone zostały przypadki, w których Sąd zobowiązany jest do ustalenia prawa do lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu, powyższy przepis nie stanowił podstawy do przyznania pozwany lokalu socjalnego (pkt. II wyroku). Pozwani nie są zarejestrowani jako bezrobotni, nie otrzymują świadczeń emerytalno-rentowych z ZUS-u, nie otrzymują świadczeń z MOPS-u. Brak też podstaw aby stwierdzić, aby którykolwiek z osób pozwanych była kobietą w ciąży czy też osobą niepełnosprawną lub obłożnie chorą. Wszyscy pozwani mogą się samodzielnie utrzymywać i są w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe samodzielnie, bez konieczności przyznawania im prawa do lokalu socjalnego. Żadne z pozwanych nie spełnia przesłanek do przyznania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Zasądzono na rzecz powódki poniesione przez nią koszty procesu: opłaty od pozwu 200 zł, wynagrodzenia pełnomocnika 240 zł.

SSR Marzena Żywucka