

Sygn. akt I C 1308/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2018 r. w G. sprawy z powództwa Gminy M. G. przeciwko I. P. i W. Ł. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym I. P. i W. Ł. (1), aby opuścili, opróżnili z wszystkich rzeczy i wydali powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny numer (...), położony w budynku znajdującym się przy ul. (...) w G.;

II. orzeka, że pozwanym I. P. i W. Ł. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. zasądza solidarnie od pozwanych I. P. i W. Ł. (1) na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1308/17

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

Gmina M. G. jest właścicielem lokalu numer (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w G..

Okoliczność bezsporna

W dniu 5 listopada 2014 r. Gmina M. G. zawarła z I. P. oraz J. S. umowę najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony (okres dwóch lat, do dnia 30 marca 2016 r.).

Dowód: umowa, k. 6-7

Czynsz najmu i pozostałe opłaty eksploatacyjne nie były przez najemców uiszczane. Już w czerwcu 2015 r. zaległości wynosiły 9.109,60 zł. Gmina wzywała najemców do ich uregulowania, co okazało się bezskuteczne. Także po upływie obowiązywania umowy nie były uiszczane opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu.

Dowód: wezwanie, k. 8

zestawienie zaległości, k. 9

Gmina przed upływem terminu obowiązywania umowy informowała najemców o konieczności złożenia odpowiednio udokumentowanych wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na kolejny okres. Do zawarcia takiej kolejnej umowy nie doszło.

Dowód: zawiadomienie, k. 10

W dniu 12 czerwca 2017 r. Gmina wezwała I. P. do opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu.

Dowód: wezwanie, k. 11

Do przedmiotowego lokalu w 2012 r. za zgodą I. P. wprowadził się jej partner – W. Ł. (1), z którym do chwili obecnej prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. I. P. zarabia netto około 1.000 zł z prac dorywczych. W. Ł. (1) osiąga dochód miesięczny netto na poziomie około 2.000 zł miesięcznie.

Dowód: zeznania I. P., k. 23-24

zeznania W. Ł., k. 29-30

### **Ocena dowodów**

Dokumenty prywatne dołączone do pozwu nie były kwestionowane przez stronę pozwaną i stanowią pełnowartościowy dowód na okoliczności wynikające z ich treści.

Zeznania pozwanych uznano za wiarygodne. Nie dostrzeżono w nich nielogiczności bądź nieszczerości.

Prawo własności powoda do przedmiotowego lokalu nie było kwestionowane.

Z całokształtu materiału wynika, że skoro Gmina upominała się jeszcze w czasie obowiązywania umowy o zapłatę zaległości (bezsukutecznie) i później uprzedzała, że zawarcie umowy na kolejny okres jest związane z dopełnieniem odpowiednich formalności (których nie dopełniono) prowadzi do logicznego wniosku, że w niniejszej sprawie nie doszło do konkludentnego przedłużenia obowiązywania umowy. Nie ma więc w sprawie zastosowania przepisu art. 674 k.c.

### **Kwalifikacja prawna**

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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. Pozwani aktualnie zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, a więc roszczenie pozwu jest uzasadnione i orzeczono na podstawie w/w przepisu jak w **punkcie I.** sentencji.

Z kolei Sąd przeszedł do zbadania przesłanek przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Pozwani nie spełniają żadnej z przesłanek obligatoryjnych, wymienionych taksatywnie w art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów [...]. Należy w tym kontekście m.in. zauważyć, że dochód per capita w ich gospodarstwie domowym wynosi około 1.500 zł, a więc znacznie przekracza 75% najniższej emerytury (przekroczenie tego progu dochodowego w gospodarstwie wieloosobowym wyklucza możliwość przyznania prawa do lokalu socjalnego w oparciu o uchwałę Rady Miasta G.). Nie ma także podstaw do przyznania im prawa do lokalu socjalnego na podstawie przesłanek fakultatywnych (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów [...]), gdyż dotychczasowy sposób korzystania z lokalu, w tym praktycznie całkowite lekceważenie obowiązku pokrywania czynszu i pozostałych opłat świadczy o negatywnym nastawieniu pozwanych do porządku prawnego istotnie godząc w interes ekonomiczny właściciela, który od wielu lat jest zmuszony z własnego budżetu finansować mieszkanie pozwanych. Pozwani nie znajdują się w szczególnie niekorzystnej sytuacji osobistej lub majątkowej. Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie II.** sentencji na mocy art. 14 ust. 3 i ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] a contrario.

### **Koszty**

W **punkcie III.** sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych zasądzono solidarnie od przegrywających pozwanych na rzecz wygrywającego powoda: opłatę sądową od pozwu (200 zł), opłatę za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (240 zł).