

**Sygn. akt: I C 476/22**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**zaoczny w stosunku do M. L.,**

**A. W. (1), A. W. (2)**

G., dnia 5 lipca 2023 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

Protokolant: Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 lipca 2023 roku

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **M. J. (1), M. L., A. W. (1), A. W. (2)**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym **M. J. (1), M. L., A. W. (1), A. W. (2)**, aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w budynku przy ulicy (...) w G.;

II. orzeka, że pozwanym **M. L., A. W. (1), A. W. (2)** przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. orzeka, że pozwanemu M. J. (1) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku w stosunku do pozwanych **M. L., A. W. (1), A. W. (2)** do czasu przedstawienia tym pozwanym przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza solidarnie od pozwanych **M. L.** i **M. J. (1)** na rzecz **Gminy M. G.** kwotę **440,00 złotych** (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

VI. zasądza od pozwanej **M. L.** na rzecz **Gminy M. G.** kwotę **79,96 złotych** (siedemdziesiąt dziewięć złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych na doręczenie korespondencji, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

VII. zasądza od pozwanego **M. J. (1)** na rzecz **Gminy M. G.** kwotę **151,78 złotych** (sto pięćdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych na doręczenie korespondencji oraz koszty kuratora, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

VIII. odstępuje od obciążania pozwanych **A. W. (1) i A. W. (2)** kosztami procesu.

**Sygn. akt I C 476/22**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko pozwanym M. J. (1), M. L., oraz małoletnim A. W. (3) i A. W. (1) o nakazanie pozwanym tego, aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w budynku numer (...) przy ulicy (...) w G..

Powódka wskazała, iż M. J. (1) oraz M. L. byli współnajemcami lokalu. Z uwagi na zaległości z zapłatą czynszu doszło do wypowiedzenia pozwanym umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2022 roku. Pozwani zamieszkują w dalszym ciągu w lokalu nie płacąc odszkodowania. Ponadto pozwani wykraczają również przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym zamieszkiwanie innym lokatorom. Pozwana nie zna innych okoliczności uzasadniających przyznanie pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego poza małoletniością A. i A. W. (2).

(vide: pozew, k. 4-5)

Kurator pozwanego M. J. (1) wniósł o oddalenie w stosunku do niego powództwa, albowiem z oświadczeń M. L. wynikało, iż M. J. (1) nie zamieszkuje pod wskazanym adresem.

(stanowisko kuratora, k. 117)

### ***Stan faktyczny:***

Powódka jest właścicielką lokalu nr (...) przy ul. (...) w G..

(okoliczność niesporna)

M. J. (1) i M. L. na mocy wyroku SR w Gdyni I C 1615/12 z dnia 26 września 2013 roku wstąpili w stosunek najmu lokalu po zmarłej matce M. J. (2).

(okoliczność niesporna)

Pozwani zalegali z zapłatą czynszu. Mimo wielokrotnego wyrażenia zgody na rozłożenie płatności na raty pozwani nie uregulowali zadłużenia. W związku z tym powódka wypowiedziała im umowę najmu ze skutkiem na 31 maja 2022 roku.

(okoliczność niesporna, a ponadto wezwanie do zapłaty z dowodem doręczenia, k. 24 – 27 oraz wypowiedzenie umowy najmu, k. 33 - 36)

W dniu 13 kwietnia 2021 roku mieszkańcy bloku, w którym zamieszkiwali pozwani kierowali skargi, że pozwani nie sprzątaj zabrudzeń na klatce po swoich psach. Zgodnie z treścią maila „ostatnie takie zdarzenie miało miejsce w sobotę, w święta”.

W dniu 28 stycznia 2022 roku pracownik (...) G. sporządził notatkę, w której zapisał, iż zgodnie z twierdzeniami sąsiadów pozwani nie sprzątaj zabrudzeń na klatce po swoich zwierzętach oraz palą papierosy na klatce.

(maile i notatki, k. 41- 46)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaoferowanych przez powódkę i kuratora pozwanego M. J. (1) dokumentów, które uznał za wiarygodne.

Podstawę prawną roszczenia powódki o wydanie przedmiotowego lokalu stanowi przepis art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą.

Powódka wykazała przysługujące jej prawo do lokalu, jak również wykazała to, iż w sposób skuteczny dokonała wypowiedzenia umowy najmu pozwanym. przyczyną wypowiedzenia umowy były wieloletnie zaległości w płatnościach skutkujące powstaniem zadłużenia w wysokości około 20.000 złotych.

Tym samym Sąd uznał za zasadne to, aby w punkcie I orzeczenia nakazać pozwanym opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego. W ocenie Sądu roszczenie powoda było zasadne również w stosunku do pozwanego M. J. (1), albowiem strona pozwana nie przedstawia dowodu wykazującego to, aby pozwany na stałe opuścił przedmiotowy lokal, zaś z treści dokumentów urzędowych wynika, iż pozwany jako miejsce pobytu deklaruje przedmiotowy lokal.

Zarówno pełnoletni pozwani, jak również pozwani małoletni mają status lokatora w myśl przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów. Pełnoletni pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego, zaś małoletnim pozwanym przysługiwały uprawnienia pochodne.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 wskazane powyżej ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec małoletniego. Powyższy obligatoryjny nakaz należy odnieść do przedstawiciela ustawowego małoletnich.

Powyższe stanowiło podstawę przyznania pozwanym M. L. oraz A. i A. W. (2) uprawnienia do lokalu socjalnego, to jest ze względu na małoletność A. i A. W. (2).

W ocenie Sądu na przeszkodzie przyznaniu uprawnienia do lokalu socjalnego nie stoi regulacja przepisu art. 17 – to jest wskazywane przez stronę powodową w pozwie wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu. Po pierwsze nie stanowiło ono podstawy wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Po drugie nie ma ono charakteru rażącego i uporczywego. Po trzecie ostatnie wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu datuje się na styczeń 2022 roku, a zatem czas względnie odległy. Powódka nie wykazała przy tym czy naruszenia porządku miały charakter stały czy też incydentalny oraz ilu sytuacji dotyczyły.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 i 108 k.p.c. obciążając nimi pełnoletnich pozwanych zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu oraz stosownie do poniesionych kosztów w stosunku do każdego z pozwanych. Tym samym pozwani zostali obciążeni osobno za koszty związane z doręczeniem im pism procesowych oraz ustanowieniem kuratora. W stosunku do małoletnich pozwanych Sąd odstąpił od obciążania ich kosztami procesu na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. mając na względzie wiek pozwanych.