

Sygn. akt: I C 2804/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Monika Kopczyńska

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2019 roku w Grudziądzu na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy - miasto G.

przeciwko B. L. (1), B. L. (2), małoletniej J. R. zastępowanej przez matkę B. L. (1)

o eksmisję

I. Nakazuje pozwanym, aby opuściły, opróżniły i wydały powódce lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w nieruchomości położonej w G. przy ul. (...);

II. Orzeka, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. Zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2804/18

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 5 kwietnia 2019 r.**

Gmina – miasto G. wniosła o eksmisję B. L. (1) z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w G. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powódka wniosła również o nieprzyznawanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż przedmiotowy lokal pozwana najmowała na podstawie umowy z dnia 1 września 2017 r. zawartej na czas określony – do 30 września 2018 r. Umowa wygasła z upływem okresu, na który została zawarta i nie została przez strony przedłużona, albowiem pozwana nie spełnia warunków uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w szczególności pozwana nie zamieszkuje w tym lokalu i posiada centrum życiowe poza granicami kraju.

Pozwana B. L. (1) na rozprawie w dniu 13 lutego 2019 r. wyjaśniła, że sporny lokal przy ul. (...) zajmuje z niepełnoletnią córką J. R., które obecnie mieszka za granicą wraz z pozwaną, oraz z pełnoletnią córką B., która wróciła do Polski z zagranicy w grudniu 2018 r. Wniosła o oddalenie powództwa, a na wypadek orzeczenia eksmisji o przyznanie lokalu socjalnego (k. 35-35v akt).

Na rozprawie w dniu 13 lutego 2019 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych B. L. (2) i małoletnią J. R. zastępowaną przez matkę B. L. (1) (k. 35v akt).

Na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2019 r. pozwana B. L. (2) sprzeciwiła się orzeczeniu eksmisji, gdyż „zamieszkuje przy ul. (...), a za granicą nie bywa często”. Wyjaśniła, że otrzymała pracę w G. w salonie jubilerskim i będzie zarabiać ok. 2.000 zł na rękę (k. 49 akt).

**Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:**

Lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w G. wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego gminy – miasto G.. Na podstawie umowy o zarządzanie z 7 stycznia 2008 r. nieruchomości położona w G. przy ul. (...) została oddana przez powódkę w zarządzanie (...)Sp. z o.o. w G..

**Okoliczności bezsporne:** umowa o zarządzanie – k. 19-21 akt

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Grudziądzu z dnia 2 grudnia 1999 r. pozwana B. L. (1) była najemcą lokalu socjalnego przy ul. (...) – po remoncie budynku lokal przy ul. (...). (...) Sp. z o.o. w G. w związku z kolejnymi wnioskami pozwanej zawierała kolejne umowy najmu tego lokalu po upływie terminu obowiązywania wcześniejszych umów. Ostatnią umowę najmu lokalu socjalnego B. L. (1) zawarła 1 września 2017 r. na okres do 30 września 2018 r. W umowie jako osoby uprawnione do zamieszkiwania z najemcą w lokalu wskazano córki B. L. (1): B. L. (2), urodzoną w (...) r. i J. R. urodzoną w (...) r.

Pismem z 16 października 2018 r. pozwana B. L. (1) zwróciła się o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego przy ul. (...). Pismem z 22 października 2018 r. (...) Sp. z o.o. w G. poinformowało B. L. (1) o braku zgody na przedłużenie dotychczasowej umowy najmu lokalu socjalnego, albowiem postępowanie wyjaśniające wykazało, że pozwana nie zamieszkuje w lokalu, a swoje centrum życiowe przeniosła wraz z rodziną poza granice kraju, gdzie zaspokaja potrzeby mieszkaniowe. Zarządca lokalu dodał, że pobyt pozwanej B. L. (1) w najmowanym lokalu ma charakter okazjonalny, lokal był zabezpieczony przez administrację budynku przez kilka miesięcy z powodu awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, a nadto pozwane nie są w tym lokalu zameldowane, a lokal jest zadłużony na kwotę 8.271,63 zł.

**Dowody:** umowa najmu lokalu z załącznikami – k. 11-15v akt

pismo (...) Sp. z o.o. z 22.10.2018 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 9-10v akt

Na dzień wniesienia pozwu zadłużenie pozwanych za najmowany lokal wynosiło: 3.810,71 zł z tytułu opłat za korzystanie z lokalu i 4.594,10 zł z tytułu odsetek.

**Dowody:** zestawienia zaległości za lokal – k. 8-8v akt

W lokalu przy ul. (...) znajdują się rzeczy wszystkich pozwanych, w tym zabawki i ubrania jedenastoletniej J. R., która od kilku lat mieszka z matką w Norwegii. B. L. (1) pomaga córce M. w opiece nad wnuczką i z tego tytułu otrzymuje od córki środki finansowe na utrzymanie. W Polsce nie jest zgłoszona jako bezrobotna. J. R. od 3 lat chodzi do szkoły podstawowej w Norwegii, utrzymuje się z zasiłku rodzinnego w kwocie 1900 koron norweskich. B. L. (3) przyjeżdża do Polski z córką J. kilka razy w roku, np. na wakacje, ferie zimowe. Zgłosiła do zarządcy budynku – spółki (...) oraz w (...) w G. wyjazd za granicę.

Pozwane w ostatnim czasie nie korzystały z pomocy społecznej.

B. L. (2) w ostatnim czasie przebywała również za granicą – u siostry M. w Norwegii i u chłopaka. Wróciła do Polski w grudniu 2018 r. i w dniu 4 kwietnia 2019 r. podjęła pracę w salonie jubilerskim z pensją ok. 2000 zł netto. Z zawodu jest fryzjerem.

**Okoliczności bezsporne:** wyjaśnienia pozwanych - k. 35-35v i 49 akt

informacje z (...)i (...) k. 27-32 akt

Administracja budynku przy ul. (...) w G. od kilku lat nie mogła dostać się do lokalu zajmowanego przez pozwane, podobnie jak kominiarz. Sąsiedzi pozwanych skarżyli się do administratora, że mieszkanie nr (...) jest niezamieszkałe. W grudniu 2017 r. nastąpiła awaria rury kanalizacyjnej w lokalu poniżej i zaszła potrzeba wejścia pracowników zarządcy budynku do lokalu nr (...). Ze względu na nieobecność pozwanych w mieszkaniu, w dniu 5 grudnia 2017 r. nastąpiło wejście komisyjne pracowników zarządcy budynku do tego lokalu, którzy zabezpieczyli zamek i zostawili informację, że klucze są do odebrania u administratora. Zostały one odebrane przez B. L. (2) dopiero 19 lutego 2018 r. Na początku czerwca 2018 r. były wymieniane skrzynki listowe w budynku przy ul. (...), o czym pozostawiono informację dla nieobecnych lokatorów. Pozwane do dnia wyrokowania nie odebrały kluczy do skrzynki przyporządkowanej do lokalu nr (...). W grudniu 2018 r. nie udało się odczytać wodomierzy w wymienionym lokalu ze względu na brak dostępu.

**Dowód:** zeznania świadka A. S. – k. 49v akt

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Przedstawiony stan faktyczny ustalony został w oparciu o dokumenty złożone przez powódkę i pozyskane z urzędu, które w ocenie Sądu nie budziły wątpliwości co do ich autentyczności i prawdziwości, wobec czego mogły stanowić wiarygodną podstawę ustaleń faktycznych. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka A. S., gdyż nie były kwestionowane przez strony, a częściowo – co do sporadycznego przebywania w lokalu przy ul. (...) przez pozwane do czasu powrotu z zagranicy B. L. (2) w grudniu 2018 r. – znajdowały też poparcie w wyjaśnieniach pozwanych, które Sąd również uznał za wiarygodne oraz w treści pisma (...) Sp. z o.o. w G. z dnia 22 października 2018 r., dołączonego do pozwu.

Pozwane nie posiadają aktualnie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, dlatego na podstawie art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. należało orzec ich eksmisję.

W ocenie Sądu, brak było podstaw do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. W myśl ust. 3 tego samego artykułu sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Według ust. 4 art. 14 wymienionej ustawy w brzmieniu obowiązującym na dzień orzekania sąd nie mógł orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej 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.

Pozwane B. L. (1) i J. R. zamieszkują za granicą, a w lokalu przy ul. (...) bywają sporadycznie – kilka razy w roku i przez krótkie okresy. Zgodnie z art. 28 k.c. można mieć tylko jedno miejsce zamieszkania, przy czym miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu (art. 25 k.c.), a miejscem zamieszkania dziecka pozostającego pod władzą rodzicielską jest miejsce zamieszkania rodziców albo tego z rodziców, któremu wyłącznie przysługuje władza rodzicielska lub któremu zostało powierzony wykonywanie tej władzy. Skoro pozwane B. L. (1) i J. R. mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w Norwegii, gdzie od kilku lat przebywają na stałe, brak jest podstaw do przyznania im w Polsce prawa do lokalu socjalnego z zasobów komunalnych powodowej gminy, w którym to lokalu miałyby zaspokajać sporadycznie potrzeby mieszkaniowe podczas pobytu w kraju. Lokale komunalne służą bowiem zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej, a więc tych obywateli, którzy stale, a nie sporadycznie przebywają na terenie danej gminy.

Pozwana B. L. (2) nie spełnia żadnej z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego, wymienionych w treści art. 14 ust. 4 powołanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów. Pozwana po przyjeździe z zagranicy podjęła pracę w G. i jest w stanie samodzielnie się utrzymać oraz nająć lokal lub jego część na wolnym rynku w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Jak stanowi obecnie przywołany przepis art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, jej „sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie”. Zdaniem Sądu, brak było również podstaw do przyznania tej pozwanej prawa do lokalu socjalnego w oparciu o treść art. 14 ust. 3 powołanej wyżej ustawy ze względu na dotychczasowy sposób korzystania przez nią z lokalu przy ul. (...) oraz dobrą sytuację materialną.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. oraz w oparciu o § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 265), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Punkt III (trzeci) sentencji wyroku obejmuje zwrot następujących kosztów powódki: opłaty sądowej od pozwu – 200 zł i kosztów zastępstwa procesowego za I instancję - 240 zł.