

***Sygn. akt I C 1172/15***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kwidzynie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Halina Ostafińska - Kołacka

Protokolant: sekretarz sądowy Patrycja Belzyt

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2016 roku w Kwidzynie

na rozprawie sprawy

z powództwa Miasta i Gminy S.

przeciwko T. W. (1), J. W., P. W. i D. W.

o eksmisję i o zapłatę

I. nakazuje pozwanym T. W. (1), J. W., P. W. i D. W., aby opuścili i opróżnili ze swoich rzeczy nieruchomości zabudowaną położoną w S., ul. (...)

i wydali go w stanie wolnym powodowi Miastu i Gminie S.,

II. orzeka, że pozwanym T. W. (1), J. W., P. W. i D. W. przysługuje prawo do lokalu socjalnego,

III. w pozostałym zakresie postępowanie umarza,

IV. nakazuje wstrzymać wykonanie opróżnienia nieruchomości do czasu złożenia przez powoda Miasto i Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

V. zasądza od pozwanych T. W. (1), J. W. i P. W. solidarnie na rzecz powoda Miasta i Gminy S. kwotę 421,00 zł (czterysta dwadzieścia jeden złotych 00/100) tytułem opłaty sądowej,

VI. nakazuje pozwanym T. W. (1), J. W. i P. W. uiścić solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kwidzynie kwotę 200,00 zł (dwieście złotych 00/100), tytułem brakującej opłaty sądowej,

VII. nakazuje zwrócić powodowi Miastu i Gminie S. kwotę 421,00 zł (czterysta dwadzieścia jeden złotych 00/100), tytułem połowy opłaty sądowej.

Sędzia Sądu Rejonowego

Halina Ostafińska - Kołacka

I C 1172/15

## UZASADNIENIE

Powód Miasto i Gmina S. wnosił o nakazanie pozwanym T. W. (1), J. W., P. W. i małoletniemu D. W., aby opuścili i opróżnili nieruchomości, położona w S., ul. (...) i wydali ja w sanie wolnym powodowi.

Powód wnosił również o zasądzenie solidarnie od pozwanych T. W. (1) i J. W. kwoty 16.834, 66 złotych, z odsetkami ustawowymi od poszczególnych kwot i dat wskazanych w pozwie.

W uzasadnieniu podał, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej w S., ul. (...). Pozwani zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego. Powód naliczył pozwany odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 29 września 2012 roku do 12 listopada 2015 roku w wysokości 16.834,66 złotych. Jest to odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wielkości czynszu najmu mieszkań na terenie S..

Pozwani wyrazili zgodę na opuszczenie i opróżnienie nieruchomości, położonej w S., ul. (...) ale wnosili o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego. Podali, że na utrzymaniu mają dwóch synów P. W. w wieku lat 19 i D. W. lat 15. Wyrazili również zgodę na zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z mieszkania.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Rodzice pozwanego T. W. (1) W. i E. W. byli na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej majątkowej współwłaścicielami udziału w 1)2 budynku mieszkalnego i gospodarczego, położonego w S., ul. (...) oraz w takim samym udziale przysługiwało im prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o pow.0,1218 ha, zapisanych w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejskowy Wydział VIII Ksiąg Wieczystych w S. (...). Właścicielem działki gruntu był Miasto i Gmina S..

Z dniem 5.03.2009 roku wygasło prawo użytkowania wieczystego gruntu pod zabudowaniami. Matka pozwanego E. W. otrzymała odszkodowanie z tytułu własności budynków i opuściła nieruchomość. W budynku pozostał jej syn T. W. (1) z żoną E. W. i synami P. i D. W..

Pozwany T. W. (1) prowadzi działalność gospodarczą w S. pod nazwą (...)i jego przeciętny dochód miesięczny wynosi 3.000złoty. Pozwana J. W. zatrudniona jest jako kelnerka w Pizzerii R. w S. gdzie zarabia od 1200 do 1300 złotych miesięcznie. Syn pozwanych P. W. jest uczniem II klasy Technikum Samochodowego w B.. Młodszy syn D. W. ma 15 lat i jest uczniem I klasy gimnazjum w S.. Pozwani nie posiadają innych nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 23 maja 2016 roku strony zawarły ugodę sądową, na podstawie której pozwany J. i T. W. (1) zobowiązali się zapłacić solidarnie powodowi Miastu i Gminie S. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wraz ze skapitalizowanymi odsetkami za okres od 11 kwietnia 2014 roku do 23 maja 2016 roku i kosztami upomnienia w łącznej kwocie 23.181,82 złote. Spłatę tej kwoty strony rozłożyły na raty po 1000złoty miesięcznie, poczynając od 1 czerwca 2016 roku płatne do 10 dnia każdego miesiąca z ustawowymi odsetkami na wypadek zwłoki z tym , że ostatnia rata wynosi 1181,82 złote.

Strony zgodnie oświadczyły, że powyższa ugoda wyczerpuje wszelkie wzajemne roszczenia z tytułu żądania zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

(odpis księgi wieczystej (...) – k.8-15 i k.71, treść ugody sądowej k.102).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, których prawdziwości strony nie kwestionowały.

Powyższy stan faktyczny jest poza sporem.

Kwestią sporną pozostaje jedynie ustalenie, czy pozwani mają uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Wbrew stanowisku powoda Miasta i Gminy S. pozwani posiadają prawo do ubiegania się o przyznanie lokalu mieszkalnego i nie zmienia tego sytuacja, że od daty wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem i opuszczenia nieruchomości przez matkę pozwanego E. W., zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego.

Niekwestionowanym faktem jest, że pozwany T. W. (1) od urodzenia mieszkał w spornej nieruchomości. Po zawarciu związku małżeńskiego zamieszkiwał tam z żoną J. W. i dwojgiem dzieci P. i D. W..

Sytuację prawną pozwanych należy badać w kontekście ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz.733 z późn.zm.).

Należy zauważyć, że tak też traktował pozwanych J. i T. W. (1) powód Miasto i Gmina S., który w piśmie z dnia 4.03.2015 roku ( k.28) wzywającym ich do zapłaty odszkodowania, powoływał się na przepis art. 18 ust.1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wprawdzie po wygaśnięciu prawa do użytkowania wieczystego i utracie prawa własności budynków przez E. W. , powód Miasto i Gmina S. nie zawarł z pozwanymi żadnej umowy najmu a wręcz przeciwnie wzywał ich do opuszczenia nieruchomości, jednakże nie świadczy to o tym, że pozwani nie korzystają ze statusu „lokatora” na podstawie przepisu art. 2 ust. 1 pkt.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Pozwani wywodzili swój tytuł prawny do lokalu od byłej właścicielki budynku mieszkalnego E. W.. T. W. (1) zamieszkiwał w spornej nieruchomości a później także z żoną i dziećmi na podstawie umowy użyczenia im lokalu przez matkę E. W..

Nie można zatem traktować pozwanych tak jak osób samowolnie zajmujących nieruchomość.

Sąd powołuje się w tej kwestii także na stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z 26 lipca 2004 roku V CA. 1)2204, Lexis nr 405210) – „Lokatorami w rozumieniu ustawy są osoby używające lokalu mieszkalnego na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, z wyłączeniem prawa własności. Oznacza to, że poza zakresem pojęcia „lokator” pozostają dwie grupy osób. Pierwszą z nich stanowią osoby używające lokalu ze względu na służące im prawo własności do nieruchomości, tzn. prawo własności budynku, w którym znajduje się lokal, także wówczas, gdy budynek posadowiony jest na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, albo odrębna własność lokalu. Do drugiej grupy osób niebędących lokatorami zgodnie z komentowanym przepisem, należą osoby używające lokal bez tytułu prawnego. Wszelkie inne osoby używające lokalu na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego są lokatorami w świetle przepisów komentowanej ustawy.”

Ustawodawca wprowadził bardzo szerokie pojęcie lokatora.

„Wyliczając wszelkie tytuły prawne przesądzające o byciu lokatorem, wskazać należy na: najem, podnajem, dożywocie, użyczenie, służebność osobistą, użytkowanie lokalu (jako odrębnego przedmiotu prawa własności), użytkowanie nieruchomości z ograniczeniem do korzystania z danego lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Ponadto za lokatorów uważa się osoby wywodzące swój tytuł prawny do korzystania z lokalu z tytułu innego lokatora (F.Zoll, M.Olczyk, M.Pecyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego, Komentarz, Warszawa 2002, str.37).

Konieczne było więc badanie z urzędu czy pozwani spełniają kryteria do przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego w świetle przepisu art.14 ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Obydwoje pozwani T. i J. W. pracują. Pozwany osiąga przeciętny dochód miesięczny w wysokości 3000 złotych a pozwana zarabia od 1200 do 1300 złotych miesięcznie. Sytuacji finansowej pozwanych powód nie kwestionował.

W ocenie Sądu nie są to zarobki na tyle wysokie aby bez problemów kupić lub wynająć inne mieszkanie.

Istotne jest również to, że pozwani mają na utrzymaniu dwóch synów, w tym jednego małoletniego D. W. nad którym sprawują opiekę. Syn P. jest wprawdzie już pełnoletni ale jeszcze się uczy i nie osiąga własnych dochodów.

Sytuacja materialna i rodzinna pozwanych kwalifikuje ich zatem do otrzymania uprawnienia do lokalu socjalnego.

Ponieważ strony zawarły ugodę w przedmiocie żądania zapłaty, Sąd w tym zakresie postępowanie umorzył.

Sąd na podstawie przepisu art. 222 par.1 kc. nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na zasadzie przepisu art. 98 par.1 kpc.

Powód nie żądał zwrotu od pozwanych kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani T. i J. W. jako strony przegrywające sprawę mają obowiązek zwrócić powodowi Miastu i Gminie S. kwotę 200 złotych, tytułem opłaty od żądania eksmisji oraz połowę opłaty sądowej od żądania zapłaty w wysokości 421 złotych.

W związku z zawarciem ugody sądowej należało zwrócić powodowi połowę opłaty sądowej w kwocie 421 złotych ze Skarbu Państwa.