

**Sygn. akt I C 921/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2020 r.

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: Sędzia Anna Lipnicka

Protokolant: stażysta Agnieszka Licznar

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2020 r. w Kędzierzynie-Koźlu

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. B. (1)**

przeciwko **I. K.**

### **o eksmisję**

1. nakazuje pozwanej I. K. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...) i wydanie go powodowi T. B. (1);
2. nie przyznaje pozwanej I. K. prawa do lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanej I. K. na rzecz powoda T. B. (1) kwotę 457,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

I C 921/19

## UZASADNIENIE

T. B. (1) wystąpił przeciwko I. K. z powództwem o opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), a nadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

T. B. (1) argumentował, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). I. K. zamieszkała w przedmiotowym lokalu jako partnerka życiowa powoda. W roku 2017 r. strony postępowania podjęły decyzję o rozstaniu, przy czym pozwana, pomimo braku tytułu prawnego do nieruchomości lokalowej, odmówiła opuszczenia mieszkania położonego w K. przy ul. (...). Skierowane do pozwanej przez T. B. (1) wezwanie do opuszczenia lokalu pozostało bez reakcji ze strony I. K..

W odpowiedzi na pozew I. K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W roku 2003 T. B. (1) zamieszkał w lokalu przy ul. (...) w K., uzyskując do niego spółdzielcze własnościowe prawo. W tym samym roku powód dokonał zameldowania pozwanej w rzeczonym mieszkaniu na pobyt stały. I. K. zamieszkała w nim w roku 2004. Pozwana partycypowała w kosztach związanych z zamianą przez T. B. (2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) typu „kawalerka” na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) typu M-3. Środki w kwocie 10.000 zł pozwana uzyskała w drodze pożyczki

zaciągniętej w Kasie Zapomogowo-Pożyczkowej funkcjonującej w ramach swojego zakładu pracy. W roku 2004 ze związku (...) urodził się syn M.. W roku 2005 powód podjął zatrudnienie poza granicami Polski. Dnia 19.06.2008 r. T. B. (1) dokonał przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu mieszkalnego. Pozwanej nie przysługuje tytuł prawny do spornego lokalu. Prawo własności mieszkania przy ul. (...) w K. oraz współwłasności w udziale (...) w gruncie oraz częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali opisane jest w księdze wieczystej nr (...) i przysługuje wyłącznie powodowi.

**Dowody:**

- odpis zwykły KW – k.10-12,
- przesłuchanie powoda T. B. (1) – k.45-46,
- zeznania świadka H. B. – k.49,
- zeznania świadka W. B. – k.49,
- przesłuchanie pozwanej I. K. – k.125-127.

Okolo roku 2012-2013 związek konkubencki T. B. (1) i I. K. zakończył się. Postanowieniem Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 14.02.2018 r., władza rodzicielska przysługująca I. K. została ograniczona z powierzeniem bezpośredniej pieczy nad dzieckiem stron T. B. (1).

**Dowody:**

- przesłuchanie powoda T. B. (1) – k.45-46,
- zeznania świadka H. B. – k.49,
- zeznania świadka W. B. – k.49,
- przesłuchanie pozwanej I. K. – k.125-127.

T. B. (1) wraz z synem zamieszkuje w Niemczech. W czasie pobytów w Polsce przebywa w mieszkaniu swoich rodziców.

**Dowody:**

- przesłuchanie powoda T. B. (1) – k.45-46,
- zeznania świadka H. B. – k.49,
- zeznania świadka W. B. – k.49.

Pomimo wielokrotnego kierowania przez T. B. (1) do I. K. ustnych żądań opuszczenia spornego lokum, pozwana wciąż zajmuje mieszkanie przy ul. (...) w K.. Pismem z dnia 30.01.2019 r. pełnomocnik powoda wezwał I. K. do opróżnienia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) oraz jego wydania w terminie 30 dni od daty dręczenia pisma, pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego.

**Dowody:**

- wezwanie z dnia 30.01.2019 r. z zpo – k.27-30,
- przesłuchanie powoda T. B. (1) – k.45-46,
- zeznania świadka H. B. – k.49,

- zeznania świadka W. B. – k.49.

Pozwana nie dba o utrzymanie porządku w lokalu oraz o bieżącą konserwację jego wyposażenia. I. K. nieregularnie uiszcza czynsz mieszkaniowy oraz opłaty za media. Zaległe koszty z powyższego tytułu ponosi powód.

**Dowody:**

- fotografie – k.13-26
- przesłuchanie powoda T. B. (1) – k.45-46
- zeznania świadka H. B. – k.49
- zeznania świadka W. B. – k.49
- dowody wpłat – k.53-81
- dowody wpłat – k.89-113
- przesłuchanie pozwanej I. K. – k.125-127.

Pozwana przez okres 2-3 miesięcy naprzemiennie przebywa w Polsce (w mieszkaniu przy ul. (...) w K.) oraz w Niemczech, gdzie pracuje w charakterze opiekunki osób starszych. I. K. nie legitymuje się orzeczeniem stwierdzającym stopień niepełnosprawności i nie korzysta z pomocy finansowej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K.. Pozwana sama zamieszkuje w spornym lokalu.

**Dowody:**

- przesłuchanie powoda T. B. (1) – k.45-46,
- zeznania świadka H. B. – k.49,
- zeznania świadka W. B. – k.49,
- przesłuchanie pozwanej I. K. – k.125-127.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo należało uwzględnić.

Dokonując ustaleń faktycznych sąd oparł się na niespornych twierdzeniach stron o okolicznościach faktycznych, przesłuchaniu powoda T. B. (1), pozwanej I. K., świadków: H. B. i W. B. oraz dowodach z dokumentów, w tym przede wszystkim odpisie zwykłym księgi wieczystej nr (...), jako kluczowym dowodzie w sprawie.

Roszczenie powoda należało rozstrzygnąć w oparciu o art. 222 § 1 kc jak (alternatywnie podstawę obligacyjną z art. 675 § 1 kc) w zw. z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

W trakcie procesu, powód domagał się eksmisji pozwanej z dotychczas zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego. T. B. (1) argumentował, iż jest właścicielem mieszkania przy ul. (...) w K., a mimo to nie ma możliwości swobodnego korzystania z tego lokalu, a to w związku z jego zajmowaniem przez byłą partnerkę życiową I. K., nielegitymującą się żadnym tytułem prawnym do spornej nieruchomości lokalowej,

W tych okolicznościach żądanie powoda zmierzające do odzyskania władztwa nad spornym lokalem mieszkalnym może być realizowane zarówno w oparciu o podstawę rzeczową wynikającą z art. 222 § 1 kc jak i podstawę obligacyjną

z art. 675 § 1 kc (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r. III CZP 39/05). Przepisy te mają zastosowanie jedynie, gdy przedmiot którego dotyczą nie został inaczej uregulowany w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która stanowi *lex specialis* wobec regulacji zawartych w Kodeksie cywilnym. Pojęcie eksmisji nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane, niemniej jednak można przyjąć, iż stanowi ono żądanie usunięcia kogoś z zajmowanego lokalu lub nieruchomości (niezależnie od tego czy żądanie pozwu będzie formułowane jako nakazanie wydania, zwrotu czy opróżnienia). Innymi słowy żądanie eksmisji zmierza do opróżnienia lokalu i wydania go uprawnionemu podmiotowi. W każdym przypadku zatem, eksmisja może być orzeczona jedynie w sytuacji, gdy pomimo zakończenia stosunku najmu podmiot uprawniony (właściciel) nie włada lokalem mieszkalnym w dalszym ciągu zajmowanym przez podmiot nieuprawniony (byłego najemcę).

W toku postępowania sąd potwierdził stanowisko prezentowane w pozwie, iż pozwanej nie przysługuje tytuł prawny do lokalu przy ul. (...) w K.. W związku zaś z kategorycznym sprzeciwem powoda wobec jego zajmowania przez I. K. oraz odmowy przez pozwaną opuszczenia spornego lokum, zachowanie I. K. uznać należało za bezprawne. Co prawda, przesłuchiwana na rozprawie w dniu 16.09.2020 r. pozwana powołała się na okoliczność zawarcia z powodem umowy użyczenia wskazanego lokalu mieszkalnego, okoliczności tej jednak nie była w żaden sposób dowieść (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c., art. 233 k.p.c.).

O tym, czy istnieją podstawy do przyznania osobie eksmitowanej prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie ustawy decyduje sąd, oceniając indywidualnie sytuację rodzinną i życiową strony. Ponieważ obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, sąd zawiadomił Gminę K. o możliwości wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

Art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) stanowi podstawę orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez osoby, które zostały zobligowane do opróżnienia i opuszczenia mieszkania dotychczas zajmowanego. Według tego przepisu sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, przy czym obligatoryjnie w stosunku do osób wymienionych w ust. 4 tego artykułu tj. kobiet w ciąży, małoletnich, niepełnosprawnych w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2020 poz. 426 z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osób posiadających status bezrobotnego, osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

W ocenie sądu, pozwana nie spełnia żadnej z wymienionych. przesłanek dających uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. I. K. jest osobą aktywną zawodowo (część roku pracując w Niemczech w charakterze opiekunki osób starszych), nadto nie sprawuje opieki nad małoletnim synem i nie odpowiada kryteriom ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych. Co więcej, pozwana. posiada zaplecze mieszkaniowe w postaci lokalu mieszkalnego swojej matki. Pozwana ma możliwość zamieszkiwania w nim i z tej możliwości już korzystała (vide: przesłuchanie pozwanej z dnia 16.09.2020 r.).

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 98 k.p.c. . w zw. z: art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 Nr 90, poz. 594), art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2006r. Nr 225, poz. 1635) i § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).