

Sygn. akt I C 2288/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Data 29 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Żywicki

Protokolant: st. sekr. sądowy Małgorzata Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2016 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa Gminy O.- Zakładu (...)

przeciwko P. L., W. L., B. L., A. L. (1)

o eksmisję

I nakazuje pozwanym P. L., W. L., B. L., A. L. (1), aby opróżnili, opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny nr (...), położony w O. przy ul. (...);

II przyznaje pozwanej A. L. (1) prawo do lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I w stosunku do tej pozwanej do czasu złożenia jej przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III orzeka, że pozwanym P. L., W. L., B. L. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

IV zasądza od pozwanych P. L., W. L., B. L., A. L. (1) na rzecz powódki kwotę 680 zł (sześćset osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 480 zł (czteryście osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

V wyrok w stosunku do pozwanych P. L., W. L. i A. L. (1) jest wyrokiem zaocznym.

SSR Piotr Żywicki

Sygn. akt: I C 2288/16

## UZASADNIENIE

**Powódka Gmina O. – Zakład (...)** wniosła o nakazanie pozwanym aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w O. przy ul. (...) i wydali ten lokal powódce. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż najemcą wskazanego wyżej lokalu była A. L. (1). Umowa została wypowiedziana w związku z zaległościami w zapłacie czynszu i innych opłat. Lokal ten była najemczyni zajmowała łącznie z pozostałymi pozwanymi.

**Pozwani P. L., W. L., A. L. (1)** nie złożyli odpowiedzi na pozwem i nie stawili się na rozprawie.

**Pozwany B. L.** na rozprawie w dniu 29 listopada 2016r. przyznał, że umowa z pozwaną A. L. (2) została rozwiązana na skutek znacznych zaległości czynszowych. Podał też, że pozwani zamierzają spłacić zadłużenie. Poinformował też Sąd, że pozwana A. L. (1) ma 84 lata, nie jest w stanie wyjść z domu, w którym cały czas przebywa i wymaga pomocy innych osób przy wykonywaniu zwykłych czynności.

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

Powódka zawarła w dniu 2 stycznia 1962 r. z A. L. (1) umowę najmu lokalu socjalnego położonego w O. przy ul. (...). W związku z istotnym zadłużeniem lokalu i zaprzestaniem przez najemczynię i współlokatorów uiszczania opłat czynszowych i eksploatacyjnych umowa została wypowiedziana najemcy i stosunek najmu ustał w październiku 2011r.

(bezsporne; umowa najmu – k. 6-9, aneks do umowy – k. 8-10 wypowiedzenie umowy – k. 12, z.p.o. – k. 13)

Wraz z pozwaną A. L. (1) w lokalu powódki zamieszkuje P. L., W. L. i B. L.. W. pozwani są pełnoletni. Pozwana A. L. (1) ma 84 lata i nie wychodzi z domu. Nie jest w stanie samodzielnie wykonywać zwykłych czynności domowych i korzysta z pomocy domowników. Pozwana pobiera rentę rodzinną z tytułu śmierci męża. Pozostali pozwani nie pobierają żadnych świadczeń z ZUS-u ani z MOPS-u. Nie są też zarejestrowani jako osoby bezrobotne.

(bezsporne; wyjaśnienia pozwanego na rozprawie – k. 51, informacje z ZUS-u – k. 36-38, k. 42, informacje z MOPS-u – k. 40, informacje z (...)u – k. 34)

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny niniejszej sprawy był co do bezsporny pomiędzy stronami. Pozostałe okoliczności sprawy ustalono w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, których prawdziwości i wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron. Sytuacja mieszkaniowa pozwanej A. L. (1), została zaś uznana za przyznaną przez stronę powodową stosownie do brzmienia art. 230 k.p.c.

Pozwana nie posiada żadnego - skutecznego wobec właściciela - tytułu prawnego do zajmowania lokalu. Tym samym żądanie powoda jest zasadne z uwagi na treść art. 222 §1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby która faktycznie włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Tym samym należało orzec jak w pkt I wyroku.

Sąd miał również na względzie treść przepisów zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Dz. U. Nr 31, poz. 266 ze zm.), która reguluje m.in. zasady i formy ochrony praw lokatorów. Zgodnie z art. 14 ust. 1 tej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz.266 z późn. zm.), Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W art. 14 ust. 4 cyt. ustawy określone zostały przypadki, w których Sąd zobowiązany jest do ustalenia prawa do lokalu socjalnego. Należy wskazać, że pozwana spełnia kryteria, które uprawniają ją do uzyskania prawa do lokalu socjalnego, tj. fakt otrzymywania świadczeń z ZUS-u.

Nadto należy wskazać, że przepis art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), przewiduje samodzielną, wyjątkową możliwość przyznania prawa do lokalu socjalnego osobie samowolnie zajmującej lokal podlegający opróżnieniu. Z przepisu tego wynika, że przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego jest możliwe, jeżeli w świetle zasad współżycia społecznego byłoby to szczególnie usprawiedliwione. Biorąc pod uwagę wyjątkowo trudną sytuację życiową pozwanej, fakt, że nie jest ona w stanie samodzielnie się poruszać i jej egzystencja uzależniona jest od pomocy innych, należało na podstawie tegoż przepisu orzec o przyznaniu pozwanej prawa do lokalu socjalnego (pkt II wyroku).

Na podstawie art. 14 ust. 2 i 6 tej ustawy, należało nakazać wstrzymanie wykonania wyroku w pkt I do czasu złożenia pozwanej przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt III wyroku).

Jednocześnie wskazać należy, że w stosunku do pozostałych pozwanych nie zaistniały przesłanki ustalenia prawa do lokalu socjalnego. Pozwani nie otrzymują żadnych świadczeń z MOPS-u ani z ZUS-u, a ich wiek i brak statusu bezrobotnego uzasadnia twierdzenie, że będą oni w stanie zapewnić sobie inne mieszkanie (pkt. III wyroku).

O kosztach procesu orzeczono w pkt IV wyroku na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od pozwanych kwotę 200 zł tytułem uiszczonej przez powódkę opłaty od pozwu i kwotę 480 zł tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia ustanowionego pełnomocnika.

Z uwagi na niestawiennictwo i brak zajęcia merytorycznego stanowiska w sprawie wyrok w stosunku do pozwanych P. L., W. L. i A. L. (1) jest wyrokiem zaocznym (art. 339 § 1 k.p.c.)

/-/ SSR Piotr Żywicki