

Sygn. akt I C 3980/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Data 30 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Żywicki

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2018 r., w O., na rozprawie,

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

przeciwko A. B. (1), I. S.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym A. B. (1) i I. S., aby opróżniły, opuściły i wydały powódce lokal mieszkalny nr (...), położony w O. przy ul. (...);

II. przyznaje pozwanej I. S. prawo do lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I przez tą pozwaną do czasu złożenia jej przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. orzeka, że pozwanej A. B. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanych A. B. (1) i I. S. na rzecz powódki kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

V. nakazuje zwrócić powódce kwotę 231 zł (dwieście trzydzieści jeden złotych) tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu.

/-/ SSR Piotr Żywicki

Sygn. akt: I C 3980/17

## UZASADNIENIE

**Powódka Gmina O. – Zakład (...)** wniosła o nakazanie pozwanym A. B. (1) i I. S. aby opuścili, opróżnili i wydali jej lokal mieszkalny nr (...) położony w O. przy ul. (...). Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że umowa najmu ww. lokalu została wypowiedziana pozwanej A. B. (1). Po wypowiedzeniu z pozwaną zamieszkała jej matka I. S.. Obie pozwane zajmują lokal bez tytułu prawnego.

**Pozwane** wniosły o oddalenie powództwa, wskazując że obecnie spłacają zadłużenie w sposób regularny.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódkę z pozwaną A. B. (1) łączyła umowa najmu z dnia 15.09.2008r., której przedmiotem był należący do powódki lokal mieszkalny nr (...) położony w O. przy ul. (...). Wraz z powódką od samego początku w lokalu tym zamieszkiwała jej matka I. S. oraz początkowo jej syn A. B. (2), który później wyjechał do pracy za granicę i od ponad roku tam

stale zamieszkuje. Na skutek zaległości we wnoszeniu opłat umowa najmu została wypowiedziana przez powódkę. Po upływie okresu najmu pozwani nie opuścili lokalu i nadal zajmują go bez podstawy prawnej. Pozwane nie są osobami bezrobotnymi. Pozwana I. S. w 2017r. korzystała z ze świadczeń z pomocy społecznej. A. B. (1) nie pobiera emerytury ani renty. Pracuje na pełen etat z wynagrodzeniem 1.200 zł. I. S. pobiera emeryturę w wysokości 659,62 zł netto.

(dowód: umowa najmu k. 13-15; skierowanie k. 16, wezwanie do zapłaty k. 12, wypowiedzenie k. 11, oświadczenie najemcy k. 8, pismo k. 9; przesłuchanie pozwanych k.50, k. 51; pismo Miejskiego Urzędu Pracy w O. – k. 27; pismo z MOPS k. 25, pismo z ZUS k. 29)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny ustalono w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, których prawdziwości i wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron oraz przesłuchanie pozwanych.

Pozwane - uwagi na wypowiedzenie im umowy najmu - nie posiadają żadnego skutecznego wobec właściciela tytułu prawnego do zajmowania lokalu. Tym samym żądanie powódki 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. W konsekwencji należało orzec jak w pkt I wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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. Przy czym w świetle art. 14 ust. 4 ww. ustawy określone zostały przypadki, w których Sąd zobowiązany jest do ustalenia prawa do lokalu socjalnego. Wskazać należy, że pozwana I. S. jest emerytką, która otrzymuje świadczenie emerytalne w wysokości 659,62 zł netto (758,92 zł brutto).

Wprawdzie w świetle § 1 pkt 1 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2015 r. w sprawie zweryfikowanych kryteriów dochodowych oraz kwot świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej (D.U. poz. 1058 z 2015), wydanego na podstawie art. 9 ust. 8 ustawy z dnia z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tj. Dz. U. poz. 1769 z 2017r.) kryterium dochodowym uprawniającym do świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej dla osoby w rodzinie wynosi 514 zł, to jednak przez wzgląd na wiek pozwanej (70 lat) oraz niską wysokość uzyskiwanego świadczenia celowym było przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego (pkt II wyroku). Nie budzi przy tym wątpliwości, że pozwana ta (zamieszkująca w przedmiotowym lokalu z najemczynią już w chwili zawarcia przez nią umowy najmu) była lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Konsekwencją przyznania prawa do lokalu socjalnego był nakaz wstrzymania wykonania wyroku w stosunku do tej pozwanej do czasu złożenia jej przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 2 i 6 ww. ustawy).

W odniesieniu do pozwanej A. B. (1) brak było przesłanek do przyznania jej prawa do lokalu socjalnego. Nie jest takową opisany przez nią stan zdrowia (por. k. 31). Jest ona osoba pracującą, zaś wysokość uzyskiwanego wynagrodzenia pozwala jej na zawarcie umowy najmu innego lokalu (pkt III wyroku).

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 §1 i 2 kpc jak w pkt IV wyroku.

Na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych [...] należało zwrócić powódce nadpłaconą opłatę od pozwu (pkt V wyroku).

/-/ SSR Piotr Żywicki