

Sygn. akt I C 4338/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Data 12 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Arkadiusz Ziarko

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Kreczkowska-Żyrkowska

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2018 r., w O., na rozprawie,

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

przeciwko D. G., M. S. oraz O. P.

o eksmisję

I nakazuje pozwanym O. P. i M. S., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...), położony w O. przy ul. (...);

II przyznaje pozwanym O. P. i M. S. prawo do otrzymania lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I przez pozwanych do czasu złożenia im przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III umarza postępowanie przeciwko D. G.;

IV zasądza od pozwanej M. S. na rzecz powoda kwotę 440 (czterysta czterdzieści) zł tytułem zwrotu kosztów procesu, odstępując od obciążenia pozwanych kosztami procesu w pozostałym zakresie.

SSR Arkadiusz Ziarko

Sygn. akt I C 4338/17

UZASADNIENIE

Powód – Gmina O. – Zakład (...) w O. – wniósł o nakazanie pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...), położony w O. przy ul. (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód podał, że pozwani po skutecznym rozwiązaniu z nimi umowy najmu zajmują powyższy lokal mieszkalny bez podstawy prawnej. Zaległe opłaty za lokal wynoszą 1.661,49 zł i dalej rosną.

Pozwani – M. S. oraz małoletni O. P. reprezentowany przez matkę M. S. – w odpowiedzi na pozew na rozprawie nie kwestionowali powództwa. Wskazali na swoją ciężką sytuację majątkową.

Pozwana D. G. wyprowadziła się z lokalu trzy lata temu, pozostawiając drobne rzeczy do dyspozycji pozwanej M. S..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani – M. S. oraz małoletni O. P. – mieszkają w lokalu mieszkalnym nr (...), położony w O. przy ul. (...) należącym do powoda bez tytułu prawnego. (**okoliczności niesporne**)

Wcześniej – w dniu 19 czerwca 1991 r. – powód z Z. G. – babką pozwanej M. S. zawarł umowę najmu powyższego lokalu.

Powód pismem z dnia 11 kwietnia 2012 r. uprzedził Z. G. – zalegającą z zapłatą czynszu i innych opłat za wynajęty lokal wówczas na kwotę 4.087,06 zł – o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, wyznaczając dodatkowo, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Pismem z dnia 8 czerwca 2012 r. powód wypowiedział umowę najmu z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

M. S. oraz małoletni O. P. wprowadzili się do Z. G. przed jej śmiercią, gdyż wymagała ona całodobowej opieki.

Z. G. zmarła 1 lutego 2017 r.

Zadłużenie za lokal na dzień 30 września 2017 r. wynosiło 1.661,49 zł.

W lokalu mieszkała też D. G., która wyprowadził się trzy lata temu do Grecji. Nie miała żadnego tytułu prawnego do lokalu. Pozostawiła w lokalu rzeczy do dyspozycji M. S., która je zabierze opuszczając lokal.

(**okoliczności niesporne** potwierdzone dokumentami umowa k. 6, pisma k. 7, k. 19, zestawienie zaległości k. 22, zeznania M. S. złożone po odebraniu przyrzeczenia k. 43-43v)

Pozwani aktualnie nie mają zawartej żadnej umowy z powodem na korzystanie z powyższego lokalu. Pomimo wezwań powoda pozwani nie opuścili powyższego lokalu. (**okoliczności niesporne**)

Miesięczne dochody pozwanej wynoszą 2.000 zł, ma na utrzymaniu troje małoletnich dzieci, pozwanych w niniejszej sprawie. Pozwana korzysta z pomocy MOPS. Pozwanej umożliwił powód spłatę zadłużenia w formie świadczeń niepieniężnych.

(**okoliczności niesporne** potwierdzone zaświadczeniem z MOPS k. 32, umowa k. 63-65, skierowanie k. 66, pismo k. 67)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić w całości.

Należało dać wiarę dokumentom złożonym w sprawie albowiem ich wiarygodność nie budzi wątpliwości i nie była kwestionowana.

Nie było sporne, że pozwani nie mają żadnych praw do mieszkania w spornym lokalu. Brak praw nie może budzić wątpliwości po skutecznym rozwiązaniu przez powoda umowy z pozwanymi w sposób przewidziany w szczególności w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zmarła Z. G. użyczyła lokal M. S. z dzieckiem w celu wykonywania opieki. Przed śmiercią wymagała całodobowej opieki. Użyczenie wygasło z chwilą śmierci Z. G..

Zgodnie z art. 222 Kc Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W tych warunkach, wobec braku innych twierdzeń i dowodów, należało powództwo co do żądania eksmisji uwzględnić na podstawie powyższych przepisów.

Postępowanie co do pozwanej D. G. podlegało umorzeniu wobec cofnięcia pozwu na podstawie art. 355 Kpc.

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 w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Zgodnie z art. 2 powołanej ustawy przez lokatora - należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Na marginesie można jedynie podkreślić, że jedynie „w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego.” (Uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 Sędziów z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05). Pozwani zajęli lokal na podstawie umowy użyczenia.

Zgodnie z art. 14 ust. 3 powołanej ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, 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.

Zgodnie z art. 14 ust. 4. Sąd nie może 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.

W świetle powyższych ustaleń obligatoryjne było przyznanie małoletniemu pozwanemu i matce prawa do lokalu socjalnego już tylko na podstawie punktu 2.

Zgodnie z wyrażoną w art. 98§1 Kpc zasadą odpowiedzialności strony przegrywającej za wynik procesu, powodowi jako stronie wygrywającej należy się zwrot całości kosztów procesu od pozwanego: opłaty od pozwu 200 zł oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego 440 zł. Sytuacja małoletniego pozwanego, w szczególności majątkowa, uzasadniła odstąpienie od obciążenia kosztami procesu.

SSR Arkadiusz Ziarko