

Sygn. akt I C 283/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Data 20 marca 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 20 marca 2018 r., w O., na rozprawie,

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

przeciwko J. B. i E. R. (1)

o eksmisję

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

II. przyznaje pozwanym J. B. i E. R. (1) prawo do lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I przez pozwane do czasu złożenia im przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych J. B. i E. R. (1) na rzecz powódki kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu części kosztów procesu i nie obciąża pozwanych tymi kosztami w pozostałym zakresie;

IV. przyznaje adw. A. (...)– G. wynagrodzenie wraz z podatkiem VAT 23 % w łącznej kwocie 270,60 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych 60/100) tytułem pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu, które nakazuje wypłacić ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie;

V. wyrok w stosunku do E. R. (1) jest wyrokiem zaocznym.

/-/ SSR Piotr Żywicki

Sygn. akt I C 283/18

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. – Zakład (...) w O. wniosła o nakazanie pozwanym J. B. i E. R. (1), aby opróżniły, opuściły i wydały lokal mieszkalny przy ul. (...) w O.. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powództwa podała, że w dniu 27 października 2011r. została zawarta pomiędzy powódka a pozwana J. B. umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). W związku z zaległościami w opłatach za czynsz i świadczenia w dniu 15 maja 2013r. została wypowiedziana umowa najmu ze skutkiem z dniem 30 czerwca 2013r. We wskazanym lokalu zamieszkują J. B. i jej córka E. R. (2). Po zakończeniu okresu obowiązywania umowy najmu pozwane nadal zajmowały lokal bez podstawy prawnej. Co więcej pozwane nie wydały powódce lokalu i nie regulowały

zaległości pomimo wezwań i informacji ze strony powoda. Pozwane nadal zamieszkują w tymże lokalu nie wnosząc wymaganych opłat za korzystanie z niego. Na dzień wniesienia pozwu zaległość z tego tytułu wynosi 58106,63 zł.

Pozwana J. B. wniosła o oddalenie powództwa, a z ostrożności procesowej o przyznanie pozwanej lokalu socjalnego oraz o nieobciążanie jej kosztami procesu.

Pozwana E. R. (1) nie stawiała się na rozprawę i nie ustosunkowała się do roszczenia powódki.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 27 października 2011r. pozwana J. B. zawarła z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w O.. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Za wynajmowany lokal najemca zobowiązany był płacić powódce czynsz oraz opłaty eksploatacyjne. Pozwana zamieszkiwała w lokalu wraz z córką E. R. (1). W związku z powstałym zadłużeniem powódka, pismem z dnia 15 maja 2013r. wypowiedziała pozwanej J. B. umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2013r.

(dowód: pismo k. 5, umowa k. 6 – 8, wypowiedzenie umowy najmu wraz z potwierdzeniem odbioru przesyłki k. 9 – 10)

Pismem z dnia 10 listopada 2017r. powódka wezwała pozwaną J. B. do dobrowolnego opróżnienia i przekazania przedmiotowego lokalu do dyspozycji Zakładu (...) w O. w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania. Na dzień 31 grudnia 2017r. zaległość z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego określona została na kwotę 54.215,18 zł.

(dowód: wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru przesyłki k. 12 – 13, pismo k. 14 – 15, saldo k. 16)

Obie pozwane nie są zarejestrowane w Miejskim Urzędzie Pracy w O. jako osoby bezrobotne. Pozwane aktualnie nie korzystają również ze świadczeń pomocy społecznej. W latach 2015r. i 2017r. pozwana J. B. korzystała jedynie z jednorazowych porad prawnych, zaś od czerwca do września 2013r. pozwana pobierała dodatek mieszkaniowy. Pozwana otrzymuje świadczenie emerytalne w wysokości 1.691,78 zł. Do wypłaty przekazywana jest natomiast kwota 989,58 zł. Pozwana J. B. od dzieciństwa cierpi na głuchotę. W związku z powyższym orzeczeniem z dnia 13 października 1993r. zaliczona została do trzeciej grupy inwalidów. Pozwana E. R. (1) nie pobiera świadczenia rentowego ani emerytalnego.

(dowód: pismo k. 25, 31, 33, 35, aport k. 26 – 29, zaświadczenie k. 53, wypis k. 54)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując powyższego rozstrzygnięcia Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwości nie zakwestionowano. Podstawę prawną żądania powódki w przedmiotowej sprawie stanowił przepis art. 675 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie.

Poza sporem był fakt, że umowa najmu pomiędzy powódką a J. B. została skutecznie rozwiązana oraz że pozwane zajmują lokal położony w O. przy ul. (...) powódki bez tytułu prawnego.

W świetle okoliczności przedmiotowej sprawy roszczenie powódki o opróżnienie przez nie zajmowanego lokalu mieszkalnego należało uznać zdaniem Sądu za uzasadnione. Z tych przyczyn, na podstawie 675 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c. oraz art. 222§1 kc orzeczono jak w pkt I wyroku.

W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka również 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. Jednocześnie, w art. 14 ust. 4 cyt. ustawy określone zostały przypadki, w których Sąd zobowiązany jest do ustalenia prawa do lokalu socjalnego. W ocenie sądu okoliczności przedmiotowej sprawy uzasadniały przyznanie pozwanym lokalu socjalnego. Ze zgromadzonych w sprawie dokumentów wynika bowiem, że pozwana J. B. jest emerytką. Co więcej wskazać należy, iż pozwana jest również osobą niepełnosprawną, gdyż od dnia 13 października 1993r. legitymuje się orzeczeniem o przyznaniu jej trzeciej grupy inwalidzkiej z uwagi na głuchotę, na którą cierpi od dzieciństwa. Pozwana nie ma możliwości komunikowania się ze środowiskiem w inny sposób, jak tylko za pomocą języka migowego. Oczywistym jest przy tym fakt, że zamieszkałą z pozwaną jej córka E. R. (1) służy jej pomocą w załatwianiu spraw dnia codziennego.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych powyżej przepisów, oraz art. 14 ust. 3 wspomnianej ustawy, orzeczono jak w pkt II wyroku, wstrzymując wykonanie orzeczenia do czasu złożenia pozwanym przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu wydano na podstawie art. 102 kpc, zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zważywszy na charakter i okoliczności sprawy, jak również aktualną sytuację materialną i życiową pozwanych, Sąd uznał, iż zasadnym jest zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki części kosztów procesu, a mianowicie w kwocie 200 zł i nieobciążanie ich tymi kosztami w pozostałym zakresie.

Ponadto koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej J. B. z urzędu Sąd nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego w Olsztynie, o czym orzeczono w pkt. IV wyroku zgodnie z § 2 pkt 1 i 2 w zw. z § 13 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

/-/ SSR Piotr Żywicki