

Sygn. akt I C 960/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Data 15 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Protokolant: apl. Joanna Peplowska

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko B. K.

o eksmisję

I nakazuje pozwanej B. K., aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi Gminie O. lokal mieszkalny nr (...), położony w O. przy ul. (...);

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

III nie obciąża pozwanej kosztami procesu na rzecz powoda,

IV przyznaje radcy prawnemu M. W. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych podwyższoną o kwotę należnego podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Sygn. akt I C 960/17

UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o nakazanie pozwanej B. K., aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...), a nadto zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że jest właścicielem lokalu socjalnego, który zajmuje pozwana bez tytułu prawnego. Najemcą lokalu była matka pozwanej, która zmarła w dniu 19 października 2015 r. Pozwana była czasowo zameldowana w lokalu w okresie od dnia 15 września 2015 r. do dnia 15 września 2016 r. w związku z opieką nad matką. Pozwana odmawia wydania lokalu, mimo że nie mogła wstąpić w stosunek najmu po matce.

Pozwana B. K. wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na zasady współżycia społecznego, zaś w przypadku jego uwzględnienia przyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego .

W uzasadnieniu podniosła, że samodzielnie tworzy jednoosobowe gospodarstwo domowe. Pozostaje w bardzo trudnej sytuacji życiowej i finansowej. Utrzymuje się z prac dorywczych, za które osiąga wynagrodzenie w wysokości ok. 800-900 zł. Na bieżąco reguluje opłaty związane z mieszkaniem należącym do powódki, które zamieszkuje. W 2009 r.

przeszła chorobę nowotworową. Powinna pozostawać pod opieką lekarską, jednakże jest pozbawiona ubezpieczenia zdrowotnego i nie stać ją na leczenie. Z uwagi na brak meldunku w miejscu zamieszkania, pozbawiona jest statusu osoby bezrobotnej. Pozwana zameldowana jest w K., jednakże od 2001 r. nie zamieszkuje tam. Nie ma możliwości zamieszkania w innym miejscu. Pozwana podniosła również, że za przyznaniem jej lokalu socjalnego przemawia fakt, że zamieszkuje tam od 2008 r., dba o lokal, ponosi wszelkie opłaty z nim związane.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina O. jest właścicielem lokalu położonego w O. przy ul. (...).

(bezsporne)

A podstawie umów najmu lokalu zamiennego z dnia 1 stycznia 2007 r., 1 stycznia 2010 r. i 1 stycznia 2013 r. Gmina O. zawarła umowę najmu wymienionego wyżej lokalu z matką pozwanej B. K. D. P.. Lokal zamienny został jej przyznany po tym, jak w budynek, w którym zamieszkiwała wjechał samochód ciężarowy.

(dowód: umowy najmu lokalu zamiennego wraz z aneksem, k. 31-43 akt I C 933/17, zeznania pozwanej, k. 73v.)

W lokalu zamieszkiwała również od 2008 r. okresowo pozwana B. K., która opiekowała się schorowaną matką, która m.in. przeszła wylew krwi do mózgu ok. 10 lat temu i wymagała stałej opieki. Była również zameldowana czasowo w lokalu w różnych okresach, w tym ostatnio na okres od dnia 15 września 2015 r. do dnia 15 września 2016 r. Stały meldunek posiada w K., gdzie mieszkała wcześniej z ojcem jej dzieci. Z K. wyprowadziła się, gdyż ojciec jej dzieci znęcał się nad nią psychicznie i fizycznie, co skończyło się pobytem w szpitalu.

(dowód: potwierdzenia meldunku k. 5, 8-11 akt I C 933/17, zeznania pozwanej, k. 73v.)

W dniu 19 października 2015 r. najemca lokalu D. P. zmarła.

(bezsporne)

B. K. nie wstąpiła w stosunek najmu po matce, co zostało przesądzone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie I C 933/17. Nie posiada ona wobec powyższego żadnego tytułu prawnego do lokalu Gminy O..

(dowód: wyrok wraz z uzasadnieniem, k. 107, 110-112 akt I C 933/17)

B. K. aktualnie zamieszkuje w lokalu będącym własnością powoda, ponosząc opłaty związane z zamienianiem, w tym również odszkodowanie w wysokości czynszu.

(bezsporne)

Pozwana nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Nie pobiera renty ani emerytury. Aktualnie nie korzysta z pomocy MOPS.

(dowód: pismo Urzędu Pracy Powiatu (...) w O. – k. 16, pismo ZUS i KRUS, k. 18, k. 24, pismo MOPS, k. 20-22)

Pozwana ma 55 lat. Jest osobą schorowaną. Przeszła nowotwór narządów kobiecych. Została wymeldowana z Urzędu Pracy po utracie meldunku w lokalu, który zamieszkuje. Wielokrotnie zwracała się z prośbami, by nie pozbawiać ją meldunku. Utrzymuje się z prac dorywczych, z których osiąga dochód ok. 800-900 zł. Nie posiada ubezpieczenia zdrowotnego. Nie ma żadnego innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać. Nie może liczyć na pomoc dzieci. Jedna z jej córek zmarła na nowotwór, druga wyjechała do W., zaś pozwana nawet nie wie, gdzie ona zamieszkuje. Nie może również liczyć na pomoc syna.

(dowód: karty leczenia szpitalnego, k. 71, zeznania pozwanej, k. 73v.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić w całości.

Dokonując rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana oraz nie budziła wątpliwości Sądu. Sąd wziął również pod uwagę ustalenia Sądu w sprawie I C 933/17, która to sprawa stanowiła niejako prejudykat do ustaleń w niniejszym postępowaniu. Sąd w całości dał również wiarę zeznaniom pozwanej w zakresie jej sytuacji majątkowej, zdrowotnej i rodzinnej.

W przedmiotowej sprawie bezspornym między stronami było, że pozwana zajmuje lokal mieszkalny należący do powódki. Postępowanie w sprawie I C 933/17 przesądziło o braku tytułu prawnego pozwanej do przedmiotowego lokalu.

Zgodnie z art. 222 k.c. 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 sprawie niniejszej ustalono, że pozwana zajmuje lokal stanowiący własność powódki bez tytułu prawnego, w konsekwencji czego, wobec braku skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą Sąd nakazał pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali powódce w/w lokal mieszkalny (pkt I wyroku). Sąd nie znalazł podstaw, by oddalić powództwo na zasadach słuszności wynikających z treści art. 5 k.c., gdyż okoliczności na które powoływała się pozwana mogły leć u podstaw przyznania pozwanej prawa do lokalu socjalnego, nie zaś do oddalenia powództwa.

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. 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.

Należy przyjąć, że przypadki wymienione w tym przepisie stanowią enumeratywne wyliczenie osób z tak szczególną sytuacją materialną i rodzinną, że zostały one wyróżnione przez ustawodawcę jako ewidentnie wymagające przyznania lokalu socjalnego.

W tych warunkach analizując kwestię przyznania lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 3 należało przyjąć wyjątkową możliwość odmowy przyznania lokalu socjalnego osobom spełniającym kryteria z art. 14 ust. 4 powołanej ustawy w przypadku gdy osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Art. 14 ust. 3 powołanej ustawy stanowi, że 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.

W sprawie ustalono, że pozwana pracuje jedynie dorywczo i osiąga z tego tytułu dochód w wysokości ok. 800-900 zł. Jej sytuacja rodzinna i zdrowotna jest trudna. Zatem zdaniem Sądu spełnia ona przesłanki do otrzymania lokalu określone przez radę gminy O. w drodze uchwały nr (...) z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy O.. W tych warunkach, przy uwzględnieniu art. 14 ust. 4 pkt 5 powołanej ustawy, nie sposób odmówić pozwanej prawa do lokalu socjalnego.

Pomijając powyższe, Sąd stoi na stanowisku, iż w stosunku do pozwanej istnieją wszelkie podstawy, by przyznać jej lokal socjalny również w przypadku niezaistnienia przesłanek z art. 14 ust. 4, tj. w warunkach przyznania jej lokalu na podstawie przesłanek fakultatywnych. Sąd zawsze może przyznać prawo do lokalu socjalnego w oparciu o całokształt okoliczności sprawy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez lokatora z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sytuacja życiowa pozwanej, jej stan zdrowia oraz fakt, że przez wiele lat korzysta ona z lokalu, uiszcza za niego opłaty, dba o niego, a wcześniej należał on do jej matki oraz to że w istocie na skutek splotu szeregu okoliczności życiowych nie wstąpiła ona w stosunek najmu po matce, uzasadnia przekonanie o przyznaniu jej prawa do lokalu socjalnego.

W konsekwencji, na podstawie art. 14 powołanej ustawy, w punkcie II wyroku przyznano pozwanej prawo do otrzymania lokalu socjalnego i nakazano wstrzymanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie I przez pozwaną do czasu złożenia jej przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., biorąc pod uwagę ciężką sytuację majątkową pozwanej.

SSR Katarzyna Blesińska – Kozłowska