

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Łukaszewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 grudnia 2018 r. w Piszcu

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko A. A.

o wydanie lokalu mieszkalnego

o r z e k a :

I. Nakazuje pozwanej A. A., aby opróżniła i wydała powódce Gminie R. lokal mieszkalny nr (...), położony w K. w budynku nr (...).

II. Nie przyznaje pozwanej A. A. prawa do lokalu socjalnego.

III. Zasądza od pozwanej A. A. na rzecz powódki Gminy R. kwotę 680 zł (sześćset osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

IV. Przyznaje kuratorowi A. P. wynagrodzenie w wysokości 240 zł (dwieście czterdzieści złotych), które należy wypłacić z zaliczki zapisanej pod pozycją (...).

V. Nakazuje zwrócić powodowi Gminie R. kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem niewykorzystanej zaliczki zapisanej pod pozycją (...).

## UZASADNIENIE

Gmina R. wytoczyła powództwo przeciwko A. A. o wydanie lokalu mieszkalnego wnosząc o nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania przez pozwaną lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. w budynku nr (...).

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielem opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, dla którego w Sądzie Rejonowym w Piszcu prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Powódkę łączyła z pozwaną umowna najmu tegoż lokalu z dnia 15 listopada 2016 roku, zawarta na czas określony do 31 maja 2017 roku, zgodnie z którą pozwana zobowiązała się do comiesięcznego uiszczania czynszu oraz pokrywania kosztów związanych z dostarczaniem wody i odprowadzaniem ścieków. Zgodnie z §3 ust. 1 i 2 umowy, pozwana winna była uiszczać czynsz w stałej wysokości 72,00 złotych miesięcznie wraz z wszelkimi innymi opłatami związanymi z wynajmowaniem przedmiotowego lokalu w wysokości określonej przez (...) w R., do 10-ego dnia każdego miesiąca. Pozwana posiada z tego tytułu nieuregulowane zadłużenie.

Powódka wskazała ponadto, że przedmiotowa umowa najmu uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta. Pozwana nie wykazała chęci zawarcia z powódką kolejnej umowy najmu, nie opuściła wynajmowanego lokalu mieszkalnego, do dnia dzisiejszego nie uregulowała zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat, a także nie zapłaciła powódce odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Obecnie pozwana zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Pismem z 28 listopada 2017 roku i 10 stycznia 2018 roku powódka wezwała pozwaną do uregulowania zadłużenia, jednak wezwania te nie zostały przez pozwaną odebrane.

Zarządzeniem z 1 czerwca 2018 roku Sąd Rejonowy w Pisz, na wniosek powódki, ustanowił dla nieznaną z miejsca pobytu pozwaną A. A. kuratora w osobie A. P., będącej pracownikiem Sądu Rejonowego w Pisz. Kurator ustalił adres zamieszkania pozwanej.

Pozwana A. A. na rozprawie w dniu 22 listopada 2018 roku przyznała, że posiada zadłużenie wobec powódki z tytułu czynszu i innych opłat za przedmiotowy lokal mieszkalny. Wyjaśniła, że przez rok mieszkała u swojej córki, której pomagała w sprawowaniu opieki nad chorym dzieckiem. Dodała, że zarejestrowana jest jako osoba bezrobotna, natomiast pracuje w C. (...)w P.. Wcześniej zaś przez okres dwóch miesięcy pracowała w (...) Sp. z o.o. Oddziale w P..

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Gmina R. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. w budynku nr (...).

W dniu 15 listopada 2016 roku pomiędzy Gminą R., a A. A. zawarta została na czas określony, do 31 maja 2017 roku, umowa najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego z 15 listopada 2016 roku uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta. Od 1 czerwca 2017 roku A. A. zajmuje lokal mieszkalny nr (...) położony w K. w budynku nr (...) bez tytułu prawnego.

A. A. posiada zadłużenie wobec Gminy R. z tytułu zaległego czynszu i innych opłat związanych z wynajmowaniem opisanego wyżej lokalu mieszkalnego.

(okoliczności bezsporne, dowód: umowa najmu k. 6-7; upomnienie k. 8; wezwanie do uregulowania zaległości k. 9)

A. A. nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. W okresie ostatnich 3 lat korzystała ze świadczeń ustawy o pomocy społecznej. Obecnie pracuje jako robotnik gospodarczy w C. (...)w P..

(dowód: informacja z Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w R. k. 40; informacja z PUP w P. k. 42 i 70)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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 niniejszej sprawie bezspornie ustalono, że właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) w K., jest powódka Gmina R., zaś pozwana A. A. od 1 czerwca 2017 roku zajmuje ten lokal bez tytułu prawnego.

W konsekwencji przedmiotowe powództwo jest całkowicie uzasadnione, dlatego też Sąd, na podstawie powołanego wyżej przepisu, orzekł jak w punkcie I. wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II. wyroku Sąd oparł na przepisach art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, który stanowi, że w wyroku

nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Bezspornym jest, iż w okresie od 15 listopada 2016 roku do 31 maja 2017 roku pozwanej przysługiwało, w oparciu o umowę najmu, skuteczne względem strony powodowej prawo do władania przedmiotowym lokalem. Pozwana była lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2015 r., poz. 150 j.t.), w konsekwencji czego w niniejszej sprawie zastosowanie mają odpowiednie przepisy cytowanej ustawy (dalej u.o.p.l.) dotyczące lokalu socjalnego.

Zasadą jest, że Sąd w pierwszej kolejności bada, czy w świetle okoliczności dotyczących szczególnej sytuacji eksmitowanego, w tym dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu, z którego następuje eksmisja, oraz szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej eksmitowanego, przysługuje mu lokal socjalny (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów). Dopiero po uznaniu, że takowe okoliczności nie zachodzą, Sąd zobligowany jest ustalić, czy w danej sprawie, z mocy ustawy, jest w ogóle możliwe orzeczenie eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego z uwagi na wyłączenia zawarte w przepisie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, 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 (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) 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.

Mając na uwadze twierdzenia pozwanej (k. 65) oraz informację nadesłaną przez Powiatowy Urząd Pracy w P. (k. 42 i 70 akt sprawy), z której wynika, iż pozwana nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, nie budzi wątpliwości Sądu, iż żadne ze wskazanych wyżej wyłączeń nie dotyczy pozwanej.

Z kolei w oparciu o załączone do akt sprawy informacje z Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w R. oraz oświadczenie pozwanej złożone na rozprawie, z którego wynika, iż podejmuje ona różnego rodzaju prace (k. 65 akt sprawy), w ocenie Sądu stwierdzić należy, iż brak jest podstaw do uznania, że po stronie pozwanej A. A. zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego.

W tym stanie rzeczy, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie II. wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o § 7 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W tym przypadku jest to kwota 200 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu, kwota 240 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 240 złotych tytułem zwrotu zaliczki uiszczony przez powódkę na poczet wynagrodzenia kuratora.

Na podstawie § 1 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 09.03.2018r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. z 2018r. poz. 536) w zw. z art. 9 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014r., poz. 1025 j.t. ze zm.) w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.), Sąd przyznał kuratorowi A. P., mając na względzie rodzaj sprawy, stopień jej zawichości i nakład pracy kuratora, wynagrodzenie w kwocie 240 złotych, które nakazał wypłacić z wpłaconej przez powódkę zaliczki.

Na podstawie art. 80 ust. 1 w zw. z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2018r., poz. 300 j.t.), Sąd zwrócił powódce kwotę 60 złotych tytułem niewykorzystanej zaliczki uiszczzonej na poczet wynagrodzenia kuratora.