

Sygnatura akt XI C 87/17

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 27 września 2018 r.

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny**

**w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSR Wojciech Wojnar**

**Protokolant: Agnieszka Peregudów**

**po rozpoznaniu w dniu 27 września 2018 r. we Wrocławiu**

**sprawy z powództwa Gmina W. Zarząd Zasobu Komunalnego**

**przeciwko B. N.**

**o eksmisję**

- I. nakazuje pozwanej B. N., aby opuściła, opróżniła i wydała stronie powodowej Gminie W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);
- II. ustala, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy W.;
- III. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- IV. zasądza od pozwanej B. N. na rzecz strony powodowej kwotę 440 zł kosztów postępowania.

## UZASADNIENIE

**Na podstawie przeprowadzonych dowodów Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 15 kwietnia 1996 r. Gmina W., właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), zawarła z B. N. i Z. N. umowę najmu tego lokalu.

(bezsporne, a nadto dowód:

- umowa najmu, k. 10-13)

Z. N. zmarł w dniu 1 października 2005 r.

(dowód: - akt zgonu, k. 14)

Z uwagi na zaległości w opłatach za lokal mieszkalny, przekraczające trzy pełne okresy płatności, Gmina W. wypowiedziała B. N. umowę najmu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2014 r.

(dowód: - wezwania do zapłaty, k. 18-25;

- wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 15-18)

B. N. nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i nie figuruje w ewidencji zarejestrowanych bezrobotnych. Jest emerytką. Otrzymuje z tego tytułu świadczenie w wysokości 875,36 zł netto. Leczy się kardiologicznie. Jest po zawale.

(dowód: - pismo PUP, k. 34;

- pismo ZUS, k. 41;

- pismo MOPS, k. 40;

- dokumentacja lekarska, k. 60-62;

- przesłuchanie pozwanego, protokół rozprawy z dnia 27 września 2018 r.)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

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 sprawie niespornym było, że pozwana zajmuje lokal wskazany w części faktycznej uzasadnienia, będący własnością strony powodowej. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika natomiast, żeby przysługiwało jej skuteczne względem strony powodowej prawo do władania tym lokalem. Bezsporne jest, że zajmuje ona ten lokal bez tytułu prawnego.

Rozstrzygnięcie sporu wymagało dokonania oceny, czy istnieją jakiegokolwiek powody, dla których pozwana mogłaby odmówić wydania lokalu stronie powodowej oraz czy w przypadku wydania stronie powodowej przedmiotowego lokalu pozwanej należy się przyznanie lokalu socjalnego.

Nie ulega wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie właścicielem ww. lokalu jest strona powodowa Gmina W.. Przysługuje jej zatem w myśl powołanego przepisu legitymacja czynna do wytoczenia powództwa windykacyjnego. Pozwana natomiast faktycznie włada lokalem strony powodowej, przy czym nie przysługuje jej skuteczne względem tej strony uprawnienie do władania tym lokalem.

Pozwana zamieszkała w przedmiotowym lokalu na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą W.. Umowa ta została skutecznie wypowiedziana w świetle przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (art. 11 ustawy). Oznacza to, że pozwana utraciła tytuł prawny do tego lokalu, obejmuje ją jednak ochrona przewidziana w art. 14 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Powyższe ustalenia nie oznaczają, że pozwanej także obecnie przysługuje skuteczne względem strony powodowej uprawnienie do władania spornym lokalem.

Ponieważ pozwana nie ma prawa do przedmiotowego lokalu, powództwo zasługiwało na uwzględnienie i z tych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

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

W myśl art. 14 ust. 1 ustawy 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.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w 14 ust. 1 cyt. wyżej ustawy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Zgodnie jednakże z art. 14 ust. 4 (w zw. z art. 14 ust. 5) ustawy o ochronie praw lokatorów, w przypadku osób które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, 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, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Zgodnie z uchwałą Gminy W. wydaną na podstawie tego przepisu najemcami lokalu socjalnego należącego do Gminy W. mogą zostać wyłącznie osoby, które są członkami wspólnoty samorządowej W., nieposiadającymi tytułu prawnego do innego lokalu, a znalazły się w niedostatku lub nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego. Za pozostawanie w niedostatku uważa się udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, bądź ankiety weryfikacyjnej o przyznanie lokalu socjalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwach domowych jednoosobowych albo 100% tej kwoty w gospodarstwach wieloosobowych.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a to z uwagi na jej stan zdrowia i wysokość dochodów. Pozwana jest emerytką z rentą w wysokości ok. 876 zł netto. Nadto, leczy się kardiologicznie, przeszła zawał.

Ustalając, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w punkcie IV wyroku, zasądając od pozwanej – jako strony przegrywającej sprawę – koszty postępowania, na które składają się opłata sądowa od pozwu (200 zł) i koszt ustanowienia pełnomocnika w wysokości 220 zł, co ustalono na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Z tych motywów orzeczono jak w wyroku.