

Sygn. akt I C 337/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 czerwca 2019 r. w G. sprawy z powództwa Gminy M. G. przeciwko Z. R.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu Z. R., aby opróżnił z wszystkich rzeczy, opuścił i wydał powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny numer (...), znajdujący się w budynku przy ul. (...). J. Ś. 33 w G.;

II. ustala, że pozwanemu Z. R. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie punktu I. niniejszego wyroku do czasu złożenia mu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

Sygn. akt I C 337/19

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G..

Okoliczność bezsporna

W dniu 1 grudnia 2014 r. umowę najmu powyższego lokalu z Gminą M. G. zawarł Z. R., na czas nieokreślony.

Dowód: umowa najmu, k. 7-11

Co najmniej od 2016 r. najemca zalegał z płatnością czynszu za okres znacznie przekraczający 3 okresy płatności. Był kilkakrotnie wzywany do uregulowania zaległości w dodatkowym, miesięcznym terminie, pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

Dowód: wezwania, k. 13-16

Wobec nieuregulowania zaległości właściciel pismem z dnia 5 lipca 2018 r. wypowiedział umowę najmu ze skutkiem rozwiązania na dzień 30 września 2018 r. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanemu jako nie podjęte w lipcu 2018 r.

Dowód: wypowiedzenie i zpo, k. 17-18

Pozwany zamieszkuje w przedmiotowym lokalu sam, nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Posiada orzeczenie o niepełnosprawności (w stosunku umiarkowanym). Nie ma zdolności do pracy, nawet w ograniczonym stopniu, z uwagi na chorobę niedokrwienną serca. Od 2013 r. był często hospitalizowany z powodu tej choroby. Jedynym źródłem jego utrzymania są świadczenia z pomocy społecznej.

Dowód: zeznania pozwanego, k. 42

orzeczenie o niepełnosprawności, k. 38

historia choroby, k. 41

### **Ocena dowodów**

Okoliczności przedstawione w pozwie nie były kwestionowane przez pozwanego.

Zeznania pozwanego uznano za prawdziwe. W połączeniu z orzeczeniem o niepełnosprawności oraz historią choroby (k. 41) potwierdzają całkowitą niemożność wykonywania przezeń pracy zawodowej.

Orzeczenie o niepełnosprawności nie było kwestionowane przez powoda.

### **Kwalifikacja prawna**

Umowa najmu została skutecznie wypowiedziana (w trybie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, doręczenie skuteczne w świetle art. 61 § 1 k.c.) i na dzień zamknięcia rozprawy pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. W tym stanie rzeczy orzeczono jak w **punkcie I.** sentencji na mocy art. 222 § 1 k.c.

W stosunku do pozwanego zachodzi obligatoryjna przesłanka przyznania mu prawa do lokalu socjalnego wymieniona w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów [...], albowiem posiada on potwierdzony stosownym orzeczeniem organu administracji status osoby niepełnosprawnej. Pozwany – jak wynika z ustaleń faktycznych – nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie II.** sentencji na mocy art. art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów [...].

Należy wyjaśnić, że wyrokując stosowano ustawę o ochronie praw lokatorów [...] w brzmieniu właściwym dla daty zawarcia umowy najmu, czyli przed nowelizacją, która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r. (por. art. 23 pkt 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw). Art. 19 ust. 1. w/w ustawy z dnia 22 marca 2018 r. przewiduje, że „do postępowań o opróżnienie lokalu wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.” Niniejsze postępowanie zostało wszczęte w 4 kwietnia 2019 r.

### **Koszty**

Z uwagi na bardzo złą sytuację osobistą (zdrowotną i finansową) pozwanego nie obciążono go kosztami procesu na mocy art. 102 k.p.c. (**punkt III.** sentencji).