

**Sygn. akt: I C 409/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Justyna Gronda

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **A. P. i G. P.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym A. P. i G. P. opuścić, opróżnić i wydać powódce Gminie M. G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. przyznaje pozwanym A. P. i G. P. prawo do lokalu socjalnego

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez powódkę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

### UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew o nakazanie G. P. i A. P., aby opróżnili z rzeczy, opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w budynku położonym w G. przy ulicy (...) oraz o ustalenie, iż pozwanemu nie przysługuje lokal socjalny.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż jest właścicielem spornego lokalu, zaś pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zamieszkiwania w tym lokalu, gdyż został z nimi rozwiązany stosunek najmu z powodu istnienia zaległości w zapłacie czynszu znacznie przekraczających trzy okresy płatności.

/pozew k. 2 – 3/

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ulicy (...), którego najemcą byli pozwani G. P. i A. P..

(okoliczność bezsporna: umowa najmu k. 6 – 7)

Ponieważ pozwani posiadali zaległości w zapłacie opłat czynszowych w wysokości przekraczającej należności za trzy pełne okresy płatności, pismem z dnia 11 sierpnia 2010r. , 15 czerwca 2012r., 10 października 2013r. i 10 października 2014r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty zaległości odpowiednio w terminie jednego miesiąca, 30 dni, 14 dni i 30 dni pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

(okoliczność bezsporna: wezwanie k. 8-11, zestawienie należności k. 13)

Pismem z dnia 18 listopada 2014r. powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu z powodu zaległości w zapłacie należności czynszowych. Umowa najmu spornego lokalu wygasła z dniem 31 stycznia 2015r.

(okoliczność bezsporna: wypowiedzenie k. 12, dowody doręczenia k. 12v).

Pozwany A. P. ma 57 lat i posiada wydane na stałe orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. Pozwana G. P. ma 57 lat i była zaliczona do osób niepełnosprawnych w stopniu lekkim do dnia 31 grudnia 2012r. Pozwani korzystali również jako osoba niepełnosprawna i bezrobotna z pomocy społecznej w listopadzie i grudniu 2014r. Pozwani wspólnie prowadzą gospodarstwo domowe.

(dowód: informacja z MOPS k. 40, zaświadczenie k. 38)48)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w całości bezsporny między stronami. Ustalając go Sąd oparł się na przyznanych twierdzeniach powódki oraz dokumentach, o które zwrócił się z urzędu do odpowiednich organów (MOPS, PZdsOoN, PUP), a którym to dokumentom dał wiarę, gdyż nie były kwestionowane przez strony, a nadto nie budzą one wątpliwości co do swej wiarygodności. Sąd pominął dowód z przesłuchania stron albowiem co do pozwanego, który stawiał się na pierwszym terminie rozprawy, strony wnosili o pominięcie tego dowodu z uwagi na zły stan zdrowia, zaś co do pozwanej - z uwagi na jej niestawiennictwo na drugim terminie rozprawy.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. Gmina M. G. jako właściciel spornego lokalu może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Jak wskazano powyżej większość istotnych okoliczności sprawy nie była sporna pomiędzy stronami. W szczególności żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, a także okoliczności, iż najemcą tego lokalu byli pozwani. Nadto pozwani nie kwestionowali okoliczności, iż przedmiotowa umowa najmu została wypowiedziana, a także przyznali, że istniały zaległości w zapłacie czynszu.

Ponadto sąd zważył, iż jak wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach lokalowych, umowa najmu łącząca pozwanego z powódką została skutecznie wypowiedziana, albowiem zostały spełnione wszystkie przesłanki o jakich mowa w art. 11 ust. 1 i 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powódka wypowiedziała łączący strony stosunek na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 w/w ustawy. Ponadto wypowiedzenie nastąpiło na piśmie i określało przyczynę wypowiedzenia po uprzednim pisemnym uprzedzeniu pozwanej o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Nadto jednoznacznie można stwierdzić, że pozwani jako najemcy spornego lokalu mieszkalnego posiadali zaległości w opłatach czynszowych, w wysokości przekraczającej trzy pełne okresy płatności. W związku z tym nie ulega wątpliwości sądu, iż umowa najmu została skutecznie wypowiedziana, a pozwani nie posiadają tytułu prawnego do spornego lokalu.

Z tych też względów Sąd uznał, iż żądanie powódki nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu powódce, zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku..

Zgodnie bowiem z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. W myśl ust. 4 art. 14 w/w ustawy obowiązek przyznania takiego lokalu istnieje w przypadku: 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.

Mimo skromnego materiału dowodowego zgromadzonego w toku procesu, Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do pozwanych. Pozwany A. P. jest bowiem osobą niepełnosprawną. Powódka zaś, mimo ciężaru wynikającego z art. 6 k.c., nie wykazała, by pozwani mieli możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas zajmowany. Trudno też przyjąć, że pozwani jako osoby prawie sześćdziesięcioletnie, mające kłopot z bieżącym regulowaniem opłat mieszkaniowych, są w stanie samodzielnie zapewnić sobie miejsce do zamieszkania poprzez jego kupno lub wynajęcie na wolnym rynku. Nawet okoliczność spłacania po 1000 zł miesięcznie zaległości w opłatach ocenie Sądu nie może stanowić o istnieniu po stronie pozwanych stabilnej i dobrej sytuacji finansowej pozwalającej na utrzymanie się, leczenie, spłatę zadłużeń i dodatkowo zapewnienie lokum.

Biorąc powyższe pod uwagę, sąd uznał, iż pozwanym, jako osobom wspólnie prowadzącym gospodarstwo domowe, przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, o czym orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 14 ust. 4 pkt. 2 i 5 w/w ustawy, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd w punkcie III wyroku nakazał wstrzymanie wykonania punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. w pkt. IV sentencji niniejszego wyroku poprzez odstąpienie od obciążenia pozwanych kosztami procesu z uwagi na ich trudną sytuację zdrowotną i finansową. Pozwani spłacając zadłużenie powódce, jak należy zakładać zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego, przeznaczają na to wszelkie możliwe środki, a okoliczność, iż do niedawna pozwana posiadała orzeczenie o stopniu niepełnosprawności a oboje pozwani byli objęci programem pomocy społecznej oraz biorąc pod uwagę ich wiek, założyć należy, iż koszty procesu stanowiłyby znaczne obciążenie ich budżetu domowego umniejszając tym samym możliwości spłaty zaległości wobec powódki. Z tych też względów w ocenie sądu w stosunku do pozwanych zachodzą podstawy do zastosowania art. 102 k.p.c.