

Sygn. akt I C 497/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2021 r.

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

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 grudnia 2021 r. w G. sprawy z powództwa Gminy M. G. przeciwko P. K. i D. P.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym P. K. i D. P., aby opuścili, opróżnili z wszystkich rzeczy i wydali powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w G.;

II. orzeka o uprawnieniu pozwanych P. K. i D. P. do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i wstrzymuje względem nich wykonanie punktu I. niniejszego wyroku do czasu złożenia im przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 497/21

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w G..

Okoliczność bezsporna

Od 2016 r. najemcą tego lokalu był P. K., zaś za zgodą wynajmującego w lokalu zamieszkała partnerka życiowa najemcy – D. P..

Okoliczności bezsporne

W 2017 r. istniały już znaczne zaległości czynszowe, jednak nie zmniejszyły się i Gmina M. G. zdecydowania o zaniechaniu wstrzymywania działań zmierzających do rozwiązania umowy najmu. Zaległości czynszowe najemcy w 2020 r. także znacznie przekraczały 3-krotność miesięcznych należności i właściciel (Gmina M. G.) pismem z dnia 23 listopada 2020 r. wezwał najemcę do ich uregulowania w dodatkowym miesięcznym terminie pod rygorem rozwiązania umowy najmu. Doręczenie nastąpiło 27 listopada 2020 r.

Dowód: wezwanie, k. 21, zpo, k. 22

Następnie pismem z dnia 8 marca 2021 r. (doręczonym najemcy 11 marca 2021 r., odbierająca – D. P. jako domownik) wypowiedziano umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2021 r.

Dowód: wypowiedzenie, k. 29, zpo, k. 30

Aktualnie w lokalu zamieszkuje P. K. i D. P., prowadząc jedno wspólne gospodarstwo domowe. D. P. jest osobą bezrobotną (bez prawa do zasiłku dla bezrobotnych) od 27 września 2021 r. P. K. jest osobą zaliczoną decyzją (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w G. do stopnia niepełnosprawności (z dnia 7 marca 2018 r.) – umiarkowanego.

Dowód: orzeczenie o niepełnosprawności, k. 61-62

decyzja PUP, k. 73

Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu, nie dysponują żadnym tytułem prawnym do innych lokali lub nieruchomości zdalnych do zamieszkania. Pozwana nie jest w ciąży, jest obecnie na utrzymaniu partnera. Pozwany otrzymuje zasiłek w wysokości 528 zł.

Dowód: zeznania pozwanego, k. 110 verso

zeznania pozwanej, k. 110 verso – 111

Ocena dowodów

Zeznania pozwanych uznano za wiarygodne, szczerze, logiczne i wewnętrznie niesprzeczne.

Odpisy dokumentów urzędowych potwierdzają niepełnosprawność pozwanego oraz status osoby bezrobotnej w odniesieniu do pozwanej.

Pozostałe okoliczności faktyczne były niesporne.

Kwalifikacja prawna

Jak wynika z ustaleń faktycznych – pozwani obecnie nie dysponują żadnym tytułem prawnym do zajmowania przedmiotowego lokalu, albowiem umowa najmu została wypowiedziana skutecznie, z zachowaniem przepisów art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów [...]. Z tych przyczyn żądanie pozwu było uzasadnione treścią art. 222 § 1 k.c., o czym orzeczono w punkcie I. sentencji wyroku.

Sąd z urzędu badał podstawy do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów [...]). Pozwana jako osoba posiadająca status osoby bezrobotnej spełnia obligatoryjną przesłankę przewidzianą w art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów [...]. Pozwany jako osoba posiadająca aktualne orzeczenie o niepełnosprawności spełnia obligatoryjną przesłankę przewidzianą w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów [...]. Ponadto pozwani spełniają także obligatoryjną przesłankę wynikającą z kryterium dochodowego, gdyż dochód ich gospodarstwa domowego per capita jest znacznie niższy niż 75% najniższej emerytury (pozwany przypada **po 264** zł dochodu na każdego z nich, co jest zresztą dowodem na ich skrajne ubóstwo).

Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu, a ich sytuacja majątkowa wyklucza zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Akcentowanie przez pełnomocnika powodów faktu, że pozwany ma umiarkowany stopień niepełnosprawności jest niezasadne, gdyż pozwany – jak wynika z jego zeznań – od wielu lat nie pracuje w wyuczonym zawodzie, a obecnie w ogóle nie czuje się na siłach pracować z uwagi na problemy kardiologiczne. Co więcej, gdyby ustawodawca chciał wyłączyć niepełnosprawnych umiarkowanego z ochrony obligatoryjnej przewidzianej w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] – z pewnością inaczej sformułowałby treść przepisów prawa. W aktualnym stanie prawnym niepełnosprawni w stopniu umiarkowanym są niewątpliwie chronieni obligatoryjną przesłanką przyznania prawa do socjalnego lokalu. Zamysł ustawodawcy z pewnością opiera się na tym, że niepełnosprawnym znacznie trudniej znaleźć pracę zarobkową na poziomie zapewniającym możliwość zapewnienia sobie samodzielnego finansowania mieszkania.

Pozwana z kolei wg stanu na dzień zamknięcia rozprawy nie jest zdolna do pracy fizycznej w większym wymiarze, przechodzi rehabilitację związaną z urazem ręki. Nie ma więc żadnych przekonujących dowodów, że obecnie byłaby

w stanie osiągnąć dochód umożliwiający najem lokalu na wolnym rynku (przeciętny koszt najmu miesięcznego z pewnością przekracza łącznie 1.500 zł za niewielki nawet lokal).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie II. sentencji na mocy art. 14 ust. 4 pkt 2 i pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów [...].

Koszty

O kosztach orzeczono na mocy art. 102 k.p.c., gdyż pozwani znajdują się w bardzo złej sytuacji finansowej i osobistej (zdrowotnej, zawodowej).