

Sygn. akt. I C 609/21

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świsł

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2022 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko M. R.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu M. R., aby opuścił, opróżnił i wydał powódce Gminie M. G. lokal mieszkalny o numerze (...) położony w G. przy ulicy (...);

II. orzeka, że pozwanemu M. R. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

III. wstrzymuje wykonanie wyroku w zakresie pkt I. do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

IV. zasądza od pozwanego M. R. na rzecz powódki Gminy M. G. kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 609/21

UZASADNIENIE

wyroku zaocznego z dnia 28 kwietnia 2022 roku w zakresie punktów II., III. i IV.

(podstawa faktyczna i żądanie pozwu)

1. Powódka Gmina M. G. wystąpiła przeciwko M. R. z powództwem o nakazanie pozwanemu, aby opuścił, opróżnił z wszystkich rzeczy i wydał powódce lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się w budynku, położonym w G. przy ul. (...), a także ustalenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

2. W uzasadnieniu powódka podała, że jest właścicielką przedmiotowego lokalu, a pozwany nie posiada do niego tytułu prawnego. Na mocy ustawy z dnia 8 września 2000 roku o komercjalizacji, restrukturyzacji i reprivatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) przekazało gminie m.in. sporny lokal.

3. Pierwotnie najemcą lokalu jako zakładowego była A. L., która opuściła lokal pozostawiając z nim pozwanego. Wymeldowała się z lokalu w 1998 roku.

4. Pozwanego poinformowano, że warunkiem uzyskania tytułu prawnego do spornego lokalu była spłata całości zadłużenia oraz regulowanie bieżących należności. Pozwany nie wywiązał się z powyższego, dlatego pozostaje w lokalu bez tytułu prawnego. Pozwany zalegał z zapłatą czynszu. Prezydent Miasta kilkakrotnie wstrzymywał postępowanie zmierzającego do wydania spornego lokalu. Wezwania do zapłaty nie odniosły skutku.

5. Pozwany pomimo otrzymania wezwania do dobrowolnego wydania lokalu nie wydał go powodowi. W lokalu zamieszkuje wyłącznie pozwany.

(pozew – k. 3-4v.)

6. Pozwany nie wdał się w spór co do istoty sprawy, nie stawiał się na rozprawie, nie żądał rozpoznania sprawy pod swoją nieobecność.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

7. Powódka Gmina M. G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego o numerze (...), położonego w G. przy ul. (...). Pierwotnie najemcą lokalu była A. L., która wyprowadziła się z niego w 1998 roku, pozostawiając w lokalu pozwanego M. R., który aktualnie zajmuje lokal.

8. Pozwanemu nie służy tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

(dowód: umowa, k. 7-8v., oświadczenie najemcy, k. 10)

9. Pozwany M. R. ma 68 lat. Utrzymuje się z emerytury wypłacanej w wysokości 2.627,36 zł netto, z czego potrącana jest kwota 790,20 zł na poczet zadłużenia postępowaniach komorniczych.

10. Samodzielnie prowadzi gospodarstwo domowe. Jest po rozwodzie. Jego dzieci nie utrzymują z nim kontaktu. Z uwagi na problemy z nerkami, wymaga dializowania 3 razy w tygodniu. Cierpi na cukrzycę, nadciśnienie, miażdżycę. Ma problemy z sercem oraz bardzo słaby wzrok. Nie porusza się samodzielnie. Korzysta z wózka inwalidzkiego. Pozwany przeszedł amputację nogi na wysokości kolana. Nie otrzymał dotychczas protezy. Wymaga pomocy osób trzecich. Korzysta z usług opiekuńczych w wymiarze 1 godziny tygodniowo, co płatne jest w wysokości 18,90 zł za godzinę. Dodatkowej opieki udziela pozwanemu sąsiadka.

11. Pozwany nie posiada żadnego majątku.

12. Pozwany nie jest osobą bezrobotną.

(dowód: dokumenty (...) nr 2 G., k. 65-107, zaświadczenie (...) nr 2 w G., k. 53, zaświadczenie PUP w G., k. 51)

Sąd zważył, co następuje:

13. Powyższy ograniczony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów przedłożonych przez powódkę oraz Dzielnicowy Ośrodek Pomocy (...) w G., jak również zaświadczenia Powiatowego Urzędu Pracy w G..

14. Oceniając zebrany materiał dowodowy Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować autentyczność tych dokumentów. Dokumenty z ośrodka pomocy społecznej zostały przedstawione w oryginale, a zatem nie budziły żadnych wątpliwości co do ich prawdziwości. Dodatkowo żadna ze stron nie zaprzeczyła, aby fakty z nich wynikające odbiegały od stanu rzeczywistego. Wobec braku udziału pozwanego w postępowaniu, stanowiły jedyny dowód na podstawie którego możliwe było ustalenie sytuacji majątkowej, rodzinnej i zdrowotnej pozwanego. Sąd uznał za wiarygodne dokumenty w formie kopii przedłożone przez powódkę.

(status pozwanego jako lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego)

15. Brak było podstaw do kwestionowania twierdzeń powódki o tym, że najemczynie lokalu A. L. opuściła lokal, pozostawiając w nim pozwanego. Sąd uznał tę okoliczność za bezsporną. W konsekwencji, brak było podstaw do uznania, aby zajęcie lokalu przez pozwanego M. R. nastąpiło bez tytułu prawnego. Pozostawienie pozwanego M. R. w przedmiotowym lokalu przez byłą najemczynie świadczy o istnieniu między nimi stosunku prawnego rodzącego uprawnienie pozwanego do zamieszkiwania w lokalu. Gmina nie wykazała przy tym, aby M. R. zajął lokal samowolnie lub po ustaniu stosunku najmu łączącego A. L. z wynajmującym.

16. Należy mieć przy tym na względzie szeroką definicję lokatora w rozumieniu 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 (Dz.U. z 2022 r., poz. 172, tj., dalej jako: u.o.p.l.). Osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia, zawartej z najemcą lokalu bez zgody wynajmującego wymaganej w art. 688² k.c., jest lokatorem w rozumieniu 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 (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 49/18, OSNC 2019/12/117).

17. W konsekwencji, Sąd doszedł do przekonania, że pozwanemu M. R. służył status lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, co z kolei rodziło po stronie Sądu obowiązek ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia o uprawnieniu pozwanego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

(uprawnienie pozwanego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu)

18. W myśl art. 14 ust. 1 u.o.p.l. W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Stosownie do brzmienia art. 14 ust. 3 u.o.p.l. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Ustawa określa również obligatoryjne przesłanki orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 i 1981) - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

19. Okoliczności niniejszej sprawy przemawiały za orzeczeniem o uprawnieniu pozwanego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

20. Jak wynika z treści dokumentów zawartych w aktach Dzielnicowego Ośrodka Pomocy (...) nr 2 w G. pozwany jest osobą niepełnosprawną, schorowaną, wymagającą pomocy osób trzecich. Nie porusza się samodzielnie. Korzysta z wózka inwalidzkiego. Cierpi na nadciśnienie, miażdżycę, cukrzycę, ma problemy z sercem i nerkami. Wymaga dializowania 3 razy w tygodniu. Ma bardzo słaby wzrok, do tego stopnia, że nie zauważył zakażenia po skaleczeniu. W efekcie konieczna była amputacja nogi na wysokości kolana. Korzysta z odpłatnej pomocy społecznej w wymiarze jednej godziny dziennie, a także pomocy sąsiadki. Nie ma majątku. (...) nie utrzymują z nim kontaktu. Jest po rozwodzie. Utrzymuje się z emerytury, która po potrąceniach komorniczych, wynosi 1.837,16 zł.

21. W tej sytuacji, w ocenie Sadu, pozwanemu służy uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z uwagi na stan zdrowia pozwanego, jego możliwości majątkowe i zarobkowe oraz brak tytułu do innego lokalu. Pozwany jest osobą niepełnosprawną. Pozwany nie jest w stanie zapewnić sobie utrzymania na wolnym rynku. Wysokość jego dochodów nie pozwala na wynajęcie lokalu. Na uwadze należało mieć, że poza hipotetycznymi opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu, zaspokojeniu podlegają również inne potrzeby osobiste jak zakup żywności, leki, odpłatna

opieka społeczna, media. Nie można tracić z pola widzenia aktualnej sytuacji na rynku mieszkaniowym, co przekłada się wprost na ograniczenie możliwości pozwanego w samodzielnym utrzymaniu.

22. Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 3 i ust. 4 pkt 2 u.o.p.l. orzekł jak w punkcie II. wyroku.

(wstrzymanie wykonania wyroku)

23. W myśl art. 14 ust. 6 u.o.p.l., zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W konsekwencji, z uwagi na treść pkt II. wyroku Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. wstrzymał wykonanie wyroku w pkt I. do czasu złożenia pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

(koszty procesu)

24. O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie IV. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu obciążył pozwanego całością poniesionych przez powódkę kosztów procesu, na co składały się: opłata sądowa od pozwu (200,00 zł) oraz opłata oraz wynagrodzenie kwalifikowanego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w stawce minimalnej (240,00 zł) ustalona na podstawie §7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r., poz. 265, tj.) Na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. Sąd orzekł o odsetkach ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty liczonych od zasądzonych kosztów procesu.