

**Sygn. akt: I C 276/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny w stosunku do S. G.

G., dnia 18 grudnia 2018r

#### **Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 grudnia 2018r

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **J. G. i S. G.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym J. G. i S. G. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny przy ul. (...) w G.;

II. orzeka, że pozwanemu J. G. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu przedstawienia pozwanemu J. G. oferty najmu lokalu socjalnego przez Gminę M. G.;

IV. orzeka, że pozwanemu S. G. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 440 zł. (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 276/16**

## UZASADNIENIE

Powód Gmina M. G. wystąpił przeciwko pozwanym H. G. i J. G. z roszczeniem o opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G.. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz ustalenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu, który pozwani zajmują bez tytułu prawnego. W przeszłości strony łączyły kolejne umowy najmu lokalu socjalnego, jednak ostatnia z nich rozwiązała się w dniu 7 marca 2012 r. Praktycznie od momentu zawarcia umowy najmu H. i J. G. zalegali z zapłatą czynszu. Mimo skierowanego do nich wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu, pozwani do tej pory nie wydali go powodowi. Nadto stronie powodowej nie są znane okoliczności przemawiające za przyznaniem pozwanym prawa do lokalu socjalnego w chwili obecnej. Pozwani nie korzystali bowiem z pomocy społecznej, a ich zachowanie jest uciążliwe dla innych lokatorów budynku.

(pozew k.2-3)

Pozwany J. G. nie złożył odpowiedzi na pozew. Na rozprawie w dniu 19 maja 2016 roku wskazał, że nie płaci czynszu, gdyż nie ma pieniędzy. Jego żona, H. G. jest osobą chorą i nie wychodzi z domu. W piśmie procesowym z dnia 4 lipca 2016 roku pozwany J. G. podniósł, że jest jedynym żywicielem rodziny, zatrudnionym jako robotnik budowlany na ¼ etatu. Z uwagi na swój stan zdrowia nie jest w stanie podjąć dodatkowej pracy. Pozwany wskazał także, że jego żona – H. G. choruje od ponad 10 lat, prawdopodobnie na schizofrenię. Postawienie konkretnej diagnozy nie jest możliwe, jako że nie zgadza się ona na wizytę u lekarza.

(oświadczenie pozwanego złożone na rozprawie k.35, pismo pozwanego k.38)

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 15 września 2016 roku do udziału w sprawie w charakterze pozwanego został wezwany zamieszkujący w spornym lokalu S. G..

(postanowienie k. 57v.)

Postanowieniem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 26 października 2017 roku w sprawie o sygn. akt I Ns 131/17 pozwana H. G. została całkowicie ubezwłasnowolniona.

(postanowienie k. 153)

W dniu 21 lutego 2018 roku pozwana H. G. zmarła, wobec czego postanowieniem z dnia 14 maja 2018 roku postępowanie w stosunku do niej zostało prawomocnie umorzone.

(odpis skrócony aktu zgonu k. 160, postanowienie k. 162)

Pozwany S. G. nie stawił się na rozprawie, prawidłowo wezwany, nie złożył odpowiedzi na pozew i nie zajął stanowiska w sprawie.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Powód Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Lokal składa się z jednego pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 30,62 m<sup>2</sup>. W dniu 26 października 2009 roku powód zawarł z pozwanymi H. G., J. G. i S. G. umowę najmu przedmiotowego lokalu jako lokalu socjalnego na okres jednego roku. Kolejną umowę najmu wyżej opisanego lokalu powód zawarł z pozwanymi w dniu 16 maja 2012 roku, tym razem wyłącznie z J. G. i H. G.. Umowa została zawarta na okres dwóch lat to jest do dnia 6.03.2014r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o umowy najmu lokalu k. 6-9)

Razem z pozwanymi w lokalu zamieszkiwał na podstawie umowy najmu, następnie na zasadzie nieodpłatnego użyczenia ich dorosły syn – S. G..

(okoliczności bezsporne w oparciu o zeznania pozwanego J. G. k. 57-57v, 188-188v)

W związku z nie uiszczaniem przez pozwanych czynszu i innych opłat wynikających z umów najmu, powód pismem z dnia 16 lipca 2010 roku oraz 26 lutego 2014 roku wezwał J. i H. G. do uiszczenia zaległości czynszowo-eksploatacyjnych.

Pismem z dnia 7 października 2015 roku powód wezwał J. i H. G. do opróżnienia i wydania bezumownie zajmowanego lokalu socjalnego położonego w G. przy ul. (...). Pomimo wezwania pozwani nie wyprowadzili się.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wezwanie do zapłaty k. 10-11, wezwanie do wydania lokalu k. 12, pismo k.14)

Pozwany J. G. w okresie od dnia 19.01.2017r do dnia 31.07.2017r był zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy bez uprawnień do zasiłku dla bezrobotnych. Od dnia 1.08.2017r utracił status osoby bezrobotnej z uwagi na otrzymanie

zasiłku stałego z MOPS. Pozwany korzystał z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G. w formie zasiłków celowych na zakup żywności, leków, odzieży, opłacania rachunków za energię elektryczną, a w okresie sierpień 2017r do marca 2018r otrzymywał zasiłek stały z MOPS wraz ze składką na ubezpieczenie zdrowotne. Od kwietnia 2018r pozwany otrzymuje emeryturę w wysokości 2.782,65 zł brutto. W związku z prowadzonymi przeciwko pozwanemu postępowaniami egzekucyjnymi z powyższej sumy wypłacana jest mu kwota 1.597,55 zł. Pozwany posiada zadłużenie na poziomie 20 500 zł. Dodatkowo, pozwany jest zatrudniony w charakterze pracownika budowlanego za stawkę 14 złotych za godzinę. J. G. choruje na cukrzycę i nadciśnienie. W maju 2018 roku przebył zabieg usunięcia zaćmy. Pozwany jest osobą trwale niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym. Pozwany nie posiada innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać, wskazał, że ma działkę rekreacyjną o powierzchni 300 m zabudowaną altanką. Zbiera również złom. Pozwany ma córkę, która mieszka w dwupokojowym mieszkaniu w G. C. z dwojgiem dzieci, w tym jedno dziecko jest niepełnosprawne, nie chodzi i nie mówi. Pozwany do śmierci żony sprawował nad nią opiekę.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o zeznania pozwanego J. G. k. 57-57v, płyta k. 58 akt, k. 188-188v, płyta k. 190 akt, pismo z MOPS k.176,181, pismo z Powiatowego Urzędu Pracy k. 172, potwierdzenie wypłaty emerytury k. 185, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 202-202v)

Pozwany S. G. ma 33 lata i mieszka razem z J. G. w lokalu przy ul. (...) w G.. Pracuje dorywczo, zazwyczaj w charakterze pracownika budowlanego. Jest osobą zdrową. Nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, nie jest też zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna. Nie posiada innego lokalu w którym mógłby zamieszkać.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o zeznania pozwanego J. G. k. 57-57v, płyta k. 58 akt, k. 188-188v, płyta k. 190 akt, pismo z MOPS k. 198, pismo z Powiatowego Urzędu Pracy k. 196)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd uznał roszczenia powoda za uzasadnione.

Opisany wyżej, bezsporny stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodu z przesłuchania pozwanego J. G., a także dokumentów dołączonych do akt sprawy przez strony (umowy najmu, wezwania do zapłaty i wydania lokalu, pisma pozwanego, umowy o pracę i zaświadczenia, orzeczenia o stopniu niepełnosprawności, potwierdzenia wypłaty emerytury) i dokumentów uzyskanych przez Sąd (pisma z MOPS i PUP, postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku). Wskazany wyżej środkiem dowodowym Sąd dał wiarę w całości, jako, że pozbawione były one wewnętrznych sprzeczności i wzajemnie się uzupełniały, tworząc spójny i logiczny obraz zdarzeń. Ich autentyczność, a także wynikająca z nich treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a co za tym idzie Sąd nie znalazł podstaw by odmówić im waloru wiarygodności.

Lokal mieszkalny, którego spór dotyczy jest lokalem socjalnym. Umowa jego najmu została zawarta przez powoda z H. G. i J. G. w dniu 16 maja 2012 r. na czas określony (dwa lata), co jest zgodne z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( tekst jednolity Dz. U. 2018.1234 z późn. zm. ). Po upływie terminu na jaki została zawarta, umowa nie została przedłużona. Powyższe oznacza, że pozwany J. G. zajmuje obecnie lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Pozwany S. G. nabył prawo do zajmowania spornego lokalu mieszkalnego w drodze umowy najmu z dnia 26.10.2009r, która została zawarta na okres jednego roku i rozwiązała się z upływem terminu, na jaki została zawarta. Pozwany mieszka w lokalu do chwili obecnej. Zamieszkiwał wspólnie z matką H. G. i ojcem J. G., za ich zgodą - w charakterze domownika. Swoje prawa do lokalu wywodził więc od H. i J. G. i łączącej go z rodzicami ustnej nieodpłatnej umowy użyczenia. Wynika to bezpośrednio z zeznań pozwanego J. G., który stwierdził, że prowadził gospodarstwo domowe wspólnie z żoną i synem, a po śmierci H. G. tylko z synem. Nadto podczas przesłuchania, pozwany J. G. wskazał także, że S. G. nie ma innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać. Pozwany S. G. utracił tytuł prawny do lokalu wraz z utratą tytułu do lokalu przez jego rodziców H. i J. G..

W tych okolicznościach Sąd uznał, że pozwany S. G. jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, jako że używał on lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Orzekający w sprawie Sąd w pełni podziela zapatrywania wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lipca 2004 r. w sprawie V CA 1/04, w którym to stwierdzono, że lokatorami są wszystkie osoby używające lokalu na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego. Nie musi to być tytuł wywodzący się od wynajmującego. Lokatorem jest też osoba wywodząca swe uprawnienie od najemcy a wynikające ze stosunku rodzinnego (por. uchwałę Sądu Najwyższego III CZP 35/01, OSNC 2001, nr 12, poz. 173). Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał także, że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, mimo że nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z tym prawem (por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 9 marca 1959 r., 1 CO 1/59, OSPiKA 1960, nr 2, poz. 35, oraz uchwałę SN z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17).

W tych okolicznościach wobec rozwiązania umowy najmu z najemcami, również pozwany S. G. zgodnie z art. 668 § 2 k.c. utracił od dnia 7 marca 2014 r. prawo do zamieszkiwania w spornym lokalu.

Z tych względów Sąd, mając na uwadze treść art. 222 § 1 k.c. nakazał obojgu pozwanym w punkcie 1. wyroku opuszczenie i opróżnienie i wydanie na rzecz powoda lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

Stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Przy czym podkreślić należy, że obowiązek orzeczenia o lokalu socjalnym lub jego braku dotyczy również orzekania eksmisji z lokalu socjalnego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 r. III CZP 11/13 LEX nr 1311654 ).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04 (MoP 2005, nr 10, s. 479) stwierdził, że "Osobie korzystającej z mieszkania na podstawie umowy użyczenia może przysługiwać w przypadku eksmisji prawo do lokalu socjalnego".

informacje o jednostce

Orzekając O Orzekając eksmisję, Sąd ustalił, że jedynie J. G. zgodnie z treścią art. 14 ust. 1, 3 i 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( tekst jednolity Dz. U. 2018.1234 z późn. zm. ) przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Wskazane przepisy obligują Sąd do orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w przypadku, gdy osoba której nakazano opuszczenie lokalu jest niepełnosprawna w rozumieniu ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej. Od powyższego obowiązku odstąpić można jedynie w sytuacji, gdy taka osoba może zamieszkać w lokalu innym niż dotychczas używany. Nadto Sąd orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego winien wziąć pod uwagę szczególną sytuację materialną i rodziną osób którym nakazano opuszczenie lokalu.

Jak ustalono w toku postępowania, pozwany J. G. jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym. Przedłożone przez niego orzeczenie o niepełnosprawności zostało wydane na stałe. Tym samym brak jest jakichkolwiek podstaw do przypuszczenia, że stan zdrowia J. G., w związku z którym stwierdzono u niego niepełnosprawność, ulegnie poprawie. Nadto wskazać należy, że pozwany cierpi także na cukrzycę i nadciśnienie. Z racji wieku, otrzymuje on emeryturę, jednak jej wysokość, po dokonanych na rzecz wierzycieli potrąceniach, nie pozwoliłaby J. G. na wynajęcie choćby najmniejszego mieszkania, nie będącego lokalem socjalnym. Pozwany mimo prób zwiększenia swego dochodu (dorywcze prace na budowie, zbieractwo), z uwagi na stan zdrowia, nie jest w stanie znaleźć pracy, dzięki której mógłby w sposób realny poprawić swoją sytuację majątkową. Nadto wskazać należy, że powód, mimo złożenia wniosku o ustalenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, w żaden sposób nie wykazał w toku procesu by J. G. mógł zamieszkać w lokalu innym niż dotychczas używany. Ustalając, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego Sąd miał również na uwadze fakt, że dotychczasowe nie wywiązywanie się z obowiązków najemcy wynikało z trudnej sytuacji finansowej J. G.. Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie drugim wyroku. Wskazać

również należy, że poza lakonicznym twierdzeniem pozwu, że J. G. czynił zamieszkiwanie dla innych lokatorów uciążliwym, w żaden sposób powód nie wykazał takich okoliczności (art. 6 kc).

Na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów (...) Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu wobec J. G. do czasu przedstawienia mu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W punkcie trzecim wyroku Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanego S. G. do otrzymania lokalu socjalnego. W toku procesu ustalono bowiem, że pozwany jest osobą młodą, zdrową, nie posiadającą orzeczenia o niepełnosprawności. S. G. podejmuje się prac dorywczych, z których osiąga dochód w nieustalonej wysokości. Co prawda jak wskazał w toku przesłuchania J. G., jego syn nie posiada innego lokalu w którym mógłby zamieszkać, jednak w ocenie Sądu z uwagi na wiek, stan zdrowia oraz sytuację rodzinną, S. G. ma wszelkie predyspozycje by osiągać dochody pozwalające mu na wynajęcie własnego mieszkania, czy choćby pokoju. Pozwany w toku procesu nie wykazał także, by co do jego osoby zachodziła któraś z przesłanek wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), która obligowałaby Sąd do orzeczenia, że przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł mając na uwadze podstawową zasadę wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. wskazującą, że to strona przegrywająca jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia swych praw i celowej obrony. Mając na uwadze fakt, że powództwo zostało uwzględnione w całości, Sąd w punkcie piątym wyroku zasądził od obu pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 440 złotych. Na powyższą składa się 200 złotych tytułem opłaty od pozwu (zgodnie z art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) oraz 240 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (zgodnie z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r.).

Z uwagi na fakt, że pozwany S. G. nie stawił się na rozprawie, prawidłowo na nią wezwany, nie złożył odpowiedzi na pozew, nie zajął stanowiska w sprawie, Sąd wydał wobec niego na podstawie art. 339 kpc wyrok zaoczny.