

Sygn. akt: I C 368/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 lipca 2018 r. w G.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **J. O.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu J. O. opuścić, opróżnić i wydać powódce Gminie M. G. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, że pozwanemu J. O. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. wykonanie pkt. I wstrzymuje do czasu złożenia pozwanemu J. O. przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego;

IV. nie obciąża pozwanego J. O. kosztami procesu.

Sygn. akt I C 368/18

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew o nakazanie J. O., aby opróżnił z rzeczy, opuścił i wydał powódce lokal socjalny 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 pozwany nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w tym lokalu, gdyż umowa najmu z pozwanym zawarta wygasła 11.10.2012r.

/pozew k. 3 – 5/

Pozwany nie złożył pisemnej odpowiedzi na pozew. Na rozprawie zaś nie zakwestionowała zasadności żądania eksmisji wnosząc o przyznanie lokalu socjalnego.

/protokół rozprawy – k. 35,37/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ulicy (...), którego najemcą na podstawie umowy z dnia 12 października 2010r. był pozwany J. O..

(okoliczność bezsporna: umowa najmu lokalu mieszkalnego - socjalnego k. 8 –11)

Ponieważ pozwany posiadał zaległości w zapłacie opłat czynszowych jak i później opłat za bezumowne korzystanie z lokalu, powódka pismem z dnia 11 marca 2011r. wezwała pozwanego do zapłaty zaległości w terminie 30 dni pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

(okoliczność bezsporna: wezwanie k.12, zestawienie należności k. 13-14)

Umowa najmu spornego lokalu wygasła z dniem 11 października 2012r. tj. upływem okresu, na jaki została zawarta.

(okoliczność bezsporna).

Pozwany J. O. ma 54 lata, z zawodu jest rzeźnikiem – masarzem, sam prowadzi gospodarstwo domowe. Utrzymuje się ze świadczeń pomocy społecznej w postaci zasiłków celowych na żywność, zasiłków okresowych a w latach 2013-2014 otrzymywał również zasiłek stały, od którego była opłacana składka zdrowotna. Posiada wydane do dnia 31 lipca 2019r. orzeczenie o lekkim stopniu niepełnosprawności. Pozwany od dnia 1 sierpnia 2014r. jest zarejestrowany jako bezrobotny bez prawa do zasiłku. Pracuje jedynie dorywczo przy sprzątanii i odśnieżaniu. Pozwany choruje przewlekłe na gardło (guzy), przy czym leki z uwagi na brak pieniędzy, wykupuje mu siostra. Ma siedmioro dzieci (4 z małżeństwa i 3 z konkubinatu), nie z wszystkimi ma kontakt. Żadne z dzieci pozwanego, jak również jego siostra, nie mają możliwości przyjęcia pozwanego do wspólnego zamieszkiwania z uwagi na sytuację zdrowotną i finansową. Pozwany nie ma żadnego majątku ani oszczędności.

(dowód: informacja z MOPS k. 33, zaświadczenia k. 31,32, zeznania pozwanego – k. 35, CD k. 37)

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 przeprowadził również dowód z przesłuchania pozwanego w charakterze strony. Zeznaniami tym dał w całości wiarę albowiem korelowały one z zebranymi dokumentami jak również były szczere i spontaniczne.

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 był pozwany. Nadto, pozwany nie kwestionował okoliczności podniesionych w uzasadnieniu pozwu.

Ponadto sąd zważył, iż jak wynika z dokumentów złożonych do akt, umowa najmu łącząca pozwanego z powódką, na skutek zaległości w opłatach, nie została z nim przedłużona i wygasła z upływem okresu na jaki została zawarta tj. z dniem 11 października 2012r.

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

Zgodnie natomiast 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 osoby, której 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.

Na podstawie 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 pozwanego. Pozwany J. O. jest bowiem osobą posiadającą status bezrobotnego i nieprzekraczającą kryterium dochodowego określonego przez Radę Miasta G. w drodze uchwały. Powódka zaś, mimo ciężaru wynikającego z art. 6 k.c., nie wykazała, by pozwany miał możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas zajmowany.

Biorąc powyższe pod uwagę, sąd uznał, iż pozwanemu 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 pozwanemu 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 pozwanego kosztami procesu z uwagi na jego wyjątkowo trudną sytuację osobistą i finansową.