

**Sygn. akt: I C 563/19**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 13 września 2019 roku

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

Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 września 2019 roku

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **J. A.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu J. A., aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) w G.,

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

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

IV. odstępuje od obciążania pozwanego J. A. kosztami procesu.

Sygnatura akt: I C 563/19

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko J. A. o nakazanie pozwanemu, aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w G..

W uzasadnieniu wskazano, iż budynek mieszkalny, w którym położony jest ww. lokal znajduje się w zasobach gminy. Pozwany zalegał z zapłatą czynszu w wysokości znacznie przekraczającej trzy okresy płatności. Pomimo wezwani do zapłaty należności w dodatkowym miesięcznym terminie pod rygorem wypowiedzenia umowy nie spłacił zaległości czynszowych. W związku z powyższym doszło do wypowiedzenia umowy ze skutkiem jej rozwiązania na dzień 21 marca 2019 roku. Powodowi nie były znane okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

(pozew k. 3-4)

Powód w oświadczeniu złożonym na rozprawie wskazał, iż zapoznał się z treścią pozwu i nie kwestionuje zadłużenia wskazanego przez stronę powodową, ani też tego, iż powyższe stanowiło przyczynę wypowiedzenia. Pozwany wskazał, iż nie ma się gdzie przeprowadzić i wnosił o umożliwienie mu dalszego zamieszkiwania w lokalu objętym pozwem. Swój wniosek pozwany uzasadniał trudną sytuacją majątkową. Jednocześnie Pozwany wskazał, iż jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna.

(oświadczenie na rozprawie)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie umowy najmu z dnia 20 września 1995 roku J. A. wynajmował od Gminy M. G. lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w G.. Pozwany nie płacił należności z tytułu czynszu.

W dniu 5 grudnia 2018 roku powód został wezwany do uiszczenia zaległości z tytułu czynszu w kwocie 9.860,91 złotych należności głównej (kwoty objętej wydanym tytułem egzekucyjnym) oraz kwoty 750,86 złotych z tytułu dalszych należności czynszowych w terminie 30 dni pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

Pozwany otrzymał wezwanie w dniu 10 grudnia 2018 roku. (k. 24)

Pomimo wezwania pozwany nie spłacił zaległości.

W dniu 1 lutego 2019 roku wypowiedziano pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2019 roku z tytułu znacznych zaległości czynszowych. .

Pozwany otrzymał wypowiedzenie 8 lutego 2019 roku.

(okoliczności bezsporne)

Pozwany jest osobą samotnie prowadzącą gospodarstwo domowe. Ma 64 lata. W chwili obecnej jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. Nie utrzymuje kontaktu z najbliższą rodziną, co jest wynikiem konfliktu rodzinnego, z dziećmi zamieszkującymi w C..

Bezrobotnym jest od kilku lat, w tym okresie uzyskiwał sporadyczne dochody ze prac dorywczych (usługi fryzjerskie, pomoc przy malowaniu) w różnej, acz niewielkiej wysokości (kilkaset złotych). Od 5 września 2019 roku pozwany pracuje „na czarno” sprzątając. Z zawodu pozwany jest ślusarzem.

Pozwany poza zadłużeniem z tytułu czynszu ma jedynie dług wobec operatora telewizyjnego (kwota 1.000,00 złotych). Rachunki z tytułu opłata za gaz i elektryczność nie przekraczają miesięcznie 100,00 złotych.

Powód ma problemy z kręgosłupem, jak również częste bóle głowy i drętwienie trzech palców – prawej ręki, ale nie są to choroby zdiagnozowane.

Nie posiada innej nieruchomości, ani też miejsca, w którym mógłby zamieszkać.

(zeznania pozwanego)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów i dowodu z zeznań powoda. Status bezrobotnego Sąd ustalił na podstawie aktualnej dokumentacji z PUP. P. dowody Sąd uznał za wiarygodne.

Podstawę prawną roszczenia powódki o wydanie przedmiotowego lokalu stanowi przepis art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. W świetle powołanego przepisu przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-44911, wyd. 1, 2016).

Mając na względzie powyższe należało wskazać, iż w powyższej sprawie nie było kwestionowane prawo własności powoda, ani też skuteczność dokonanego przez niego wypowiedzenia. Tym samym pozwany nie przeciwstawił skutecznego przysługującego mu w chwili obecnej prawa uprawniającego go do władania rzeczą.

Mając na względzie powyższe należało uznać roszczenie powoda za zasadne.

Sąd jednocześnie dokonał oceny czy pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów powołanej ustawy, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec:

1) kobiety w ciąży,

2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 511, z późn. zm.3)) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,

3) obłożnie chorego,

4) emeryta lub rencisty spełniającego 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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Nadto, w myśl ust. 3 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.

W ocenie Sądu w powyższej sprawie pozwany spełnił przesłankę obligatoryjną uprawniającą go do lokalu socjalnego, o czym decyduje posiadany przez niego na chwilę obecną status bezrobotnego. Powyższego nie zmienia fakt deklarowanej przez pozwanego pracy – bez umowy – świadczonej od dnia 5 września. W tym zakresie należy mieć na względzie krótkotrwałość tego zatrudnienia, jak również brak trwałości – wynikający z braku prawnego uregulowania zatrudnienia pozwanego. Powyższe bardziej nawiązuje do wykonywanych do tej pory przez pozwanego prac dorywczych.

Niezależnie od tego należy również wskazać, iż pozwany mając na względzie to, iż jest osobą w wieku 64 lat, a zatem w wieku ochrony przedemerytalnej niewątpliwie ma trudności ze znalezieniem oferty na rynku pracy. Należy mieć tyłaj na uwadze także okoliczności związane ze stanem zdrowia pozwanego.

W tym kontekście otrzymywane przez niego niewielkie dochody (rzędu kilkuset złotych), w kontekście wieku, długotrwałego stanu bezrobocia i zdrowia pozwanego dałyby również podstawę do przyznania lokalu socjalnego w oparciu o przesłankę fakultatywną.

Pozwany nie dysponuje jednocześnie innym lokalem, jest osobą samotną, nie mającą oparcia w najbliższej rodzinie, zamieszkałej w C.. Posiadane środki pieniężne nie dają mu podstawy do wynajęcia lokalu lub nawet pokoju.

Wobec powyższego, Sąd zobowiązany był do ustalenia mu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc i odstąpił od obciążania pozwanego kosztami procesu. Nie ulega wątpliwości, że przepis art. 102 kpc urzeczywistnia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Zważyć jednak należy, iż nieskonkretyzowanie w tym przepisie „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011r. II PZ 1/11 trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstępianie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 kpc.

W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy istniały uzasadnione podstawy do skorzystania z dobrodziejstwa określonego w art. 102 kpc i odstąpienia od obciążania pozwanego kosztami procesu z uwagi na jego sytuację materialną. Jak wskazano powyżej pozwany utrzymuje się ze skromnych dochodów z prac dorywczych. W tym stanie rzeczy obciążenie go nawet częścią kosztów procesu może wpłynąć tylko na pogorszenie i tak złej sytuacji pozwanego. W tych okolicznościach – zdaniem Sądu orzekającego – sytuacja pozwanego w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa określonego w art. 102 kpc.