

Sygn. akt: I C 969/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Piotr Jędrzejewski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Świst Małgorzata

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 lutego 2020 r. w G.

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko K. C.

o eksmisję

I. Nakazuje pozwanemu K. C., aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) w G..

II. Orzeka, że pozwanemu K. C. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

III. Wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu przedstawienia pozwanemu K. C. przez Gminę M. G. oferty najmu lokalu socjalnego.

IV. Odstępuje od obciążania pozwanego K. C. kosztami procesu.

Sygnatura akt: I C 969/19

UZASADNIENIE

(Powódka) Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko K. C. (pozwanemu) 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 nie posiada tytułu prawnego do lokalu i na wezwanie go opuszczenia go nie dokonał tego dobrowolnie.

Powód w oświadczeniu złożonym na rozprawie wskazał, iż nie kwestionuje stanu faktycznego wskazanego przez powódkę. 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 aktualnie na rencie z powodu stanu zdrowia.

USTALENIA FAKTYCZNE

1. W dniu 31 sierpnia 2006 r. rozwiązano z R. C., ojcem pozwanego umowę najmu lokalu, zaś wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 28 sierpnia 2008 r., sygn. akt I C 527/08 orzeczono jego eksmisję z tego lokalu. Pozwany

za zgodą ojca, lecz bez zgody powódki, zamieszkał w przedmiotowym lokalu około 2008 r. i zamieszkuje tam nadal. Mimo wzywanie do opuszczenia lokalu nie uczynił tego.

(okoliczności bezsporne)

2. Pozwany jest osobą samotnie prowadzącą gospodarstwo domowe. Ma 46 lat. W chwili obecnej przebywa na rencie przyznanej na okres do 31 sierpnia 2020 r. w wysokości ok. 730 zł. W utrzymaniu pomagają mu przyjaciele, co miesiąc dając mu na utrzymanie 300,400 zł. Nie ma bliższej rodziny. Aktualnie pozwany opłaca czynsz za bezumowne korzystanie z lokalu i nie ma zaległości w opłatach. Nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Od stycznia 2019 r. przebywał na zasiłku chorobowym i w sierpniu 2019 r. przyznano mu rentę w związku z częściową niezdolnością do pracy na okres do 31 sierpnia 2020 r. Aktualnie pozwany porusza się o kulach. Nie posiada innej nieruchomości, ani też miejsca, w którym mógłby zamieszkać.

(zeznania pozwanego)

OCENA DOWODÓW

3. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów i dowodu z zeznań powoda. Powyższe dowody Sąd uznał za wiarygodne.

ROZWAŻANIA PRAWNE

4. 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:

- własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 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 okoliczność, że pozwany nie posiada żadnego prawa do tego lokalu. Mając na względzie powyższe należało uznać roszczenie powoda za zasadne.

5. Sąd jednocześnie dokonał oceny czy pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

6. 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.

7. Zgodnie z art. 17 ustawy przepisu tego nie stosuje się m.in. gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Niewątpliwie w niniejszej sprawie pozwany bez zgody powódki zajął lokal i nigdy nie posiadał żadnego tytułu prawnego do lokalu, co powoduje, że jego zachowanie należy ocenić jako zajęcie lokalu bez tytułu prawnego.

8. Jednakże zgodnie z art. 17 ust. 1a tej ustawy sąd może orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego wobec takiej osoby, jeżeli przyznanie tego uprawnienia byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. W ocenie Sądu w powyższej sprawie pozwany spełnił tę przesłankę uprawniającą sąd do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

9. Pozwany jest osobą, która w tej chwili jest niezdolna do pracy i przebywa na rencie do 31 sierpnia 2020 r. utrzymuje się tylko z niewielkiej renty w wysokości 730 zł oraz pomocy finansowej przyjaciół. Mieszka samotnie, nie ma żadnego innego mieszkania lub możliwości wprowadzenia się do kogoś, jak również nie ma żadnej możliwości za uzyskiwane dochody wynajmując na wolnym rynku lokalu lub pokoju i utrzymać się samodzielnie. Pozwany w chwili obecnej opłaca czynsz z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, jest osoba w stosunku do której nie były zgłaszane żadne skargi dotyczące naruszania porządku domowego. Aktualnie pozwany ma znaczne ograniczenie ruchowe, skutkujące uznaniem go za częściowo niezdolnego do pracy i nie wiadomo czy sprawność tą po sierpniu 2020 r. pozwany odzyska.

10. Gdyby nie okoliczność zajęcia lokalu bez tytułu prawnego, Sąd miałby obowiązek do ustalenia pozwanemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany prowadząc samodzielne gospodarstwo domowe uzyskuje dochód w wysokości 730 zł. Obecnie najniższa emerytura wynosi 1.100 zł (brutto). 75% z tej sumy to 825 zł. Dochód gospodarstwa domowego pozwanego w przeliczeniu na mieszkańca po ubruttowaniu to 900 zł, a więc nie przekracza 100% najniższej emerytury. W tym stanie rzeczy pozwanemu przysługiwało by prawo do lokalu socjalnego na mocy art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] w zw. z § 5 ust. 3 Uchwały Rady Miasta G. nr XIII/255/15 z dnia 28 października 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. G. (Dz.U. Woj. (...) z dnia 27 listopada 2015 r., poz. 3608). Niezależnie od powyższego pozwany wykazuje cechy niepełnosprawności czyli spełniania przesłankę z art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów [...]. Zdaniem Sądu stylizacja tego punktu 2 ustępu 4 w/w przepisu nie wymaga, aby osoba niepełnosprawna musiała każdorazowo wykazać się na potrzeby postępowania eksmisyjnego aktualnym orzeczeniem o niepełnosprawności wydanym przez uprawniony organ administracji. W przypadku osób niepełnosprawnych, których niepełnosprawność jest ewidentnie dostrzegalna, zaś pozwany porusza się o kulach i jest częściowo niezdolny z tego powodu do pracy, wymóg wyłącznego dowodzenia niepełnosprawności odpowiednim orzeczeniem byłby nieracjonalny, a w niektórych wypadkach niehumanitarny. Jeżeli z kolei przeanalizować legalną definicję niepełnosprawności z art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych („oznacza to trwałą lub okresową niezdolność do wypełniania ról społecznych z powodu stałego lub długotrwałego naruszenia sprawności organizmu, w szczególności powodującą niezdolność do pracy”), to jasnym jest, że pozwany aktualnie nie może pracować ani aktywnie wypełniać jakichkolwiek ról społecznych.

11. Nie bez znaczenia jest również okoliczność, że w przypadku orzeczenia eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego Sąd właściwie usankcjonowałby wyrzucenie na ulicę, rencisty z orzeczoną częściową niezdolnością do pracy, który swoim zachowaniem w żaden sposób nie naruszał porządku domowego, aktualnie płaci regularnie czynsz i zaś w lokalu zamieszkał za zgodą ojca nie mając świadomości, że ten utracił prawo do przebywania w tym lokalu.

12. Spowodowało to, że Sąd na podstawie art. 17 ust. 1a wskazanej wyżej ustawy orzekł o uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego i na podstawie art. 14 ust. 6 wyżej cytowanej ustawy, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

13. 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.

14. 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 renty. 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.