

Sygn. akt: I C 1007/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 czerwca 2020 r. w G.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **Z. G. (1)**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu Z. G. (1) opuścić, opróżnić i wydać powódce Gminie M. G. lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...);

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

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

IV. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

Sygn. akt **I C 1007/19**

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko Z. G. (2), domagając się, aby ten opróżnił z rzeczy, opuścił i wydał powodowi lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się w budynku położonym w G. przy ul, S. 54B, przy ustaleniu, że pozwanemu nie przysługuje prawo do socjalnego lokalu, a także zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że jest właścicielką opisanego wyżej lokalu, a pozwany na skutek rozwiązania umowy najmu z głównym najemcą zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Nadto główna najemczyni M. G. oraz pozwany przez wiele lat zalegali z zapłatą czynszu, a od lutego 2017 roku w ogóle zaprzestali płatności. Wezwania do zapłaty pod rygorem rozwiązania umowy najmu nie przyniosły skutku. Dnia 02 maja 2018 roku najemczyni M. G. złożyła oświadczenie woli, zrzekając się prawa najmu, ponieważ zaspokoili swoje potrzeby mieszkaniowe w (...) w R.. Od tego czasu pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego i nie reguluje odszkodowania z tego tytułu. Pozwany pomimo wezwania nie wydał lokalu powódce.

(pozew - k. 3-4)

Pozwany nie złożył pisemnej odpowiedzi na pozew. Na rozprawie wniósł o umożliwienie pozostania w spornym lokalu i spłacenia zadłużenia.

(protokół - k. 42-43, płyta CD - k. 44)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 18 września 2000 roku powódka Gmina M. G. (jako właściciel) zawarła z M. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), mieszczącego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w G..

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: umowę najmu - k. 7-8v.)

Lokal zajmowany był również przez pozwanego syna najemczynie Z. G. (2). Pozwany oraz M. G. posiadali zaległości czynszowe znacznie przekraczające 2 pełne okresy płatności. Powódka wyrażała zgodę na rozłożenie należności na raty. Wobec niewywiązywania się zajmujących lokal z zawartej ugody, powódka rozwiązała ją. Lokatorzy wielokrotnie bezskutecznie wzywani byli do uregulowania zaległości czynszowych, które na dzień 04 października 2018 roku wynosiły 14.091,15 zł wraz z odsetkami.

(dowód: pisma - k. 10, 11, 13, 14, 17, 18, 19 potwierdzenia odbioru - k. 12, 15, 20)

Pismem z dnia 02 maja 2018 roku najemczynie M. G. oświadczyła, że dnia 06 lipca 2016 roku zmieniła swój adres zamieszkania na (...) w R. położony przy ul. (...). Podała, że ze względu na stan zdrowia wymaga opieki osób trzecich i nie zamierza powrócić do wcześniej zajmowanego lokalu. Z tego powodu zrzekła się praw do najmu lokalu objętego pozewem. Znaczne pogorszenie jej stanu zdrowia nastąpiło pod koniec 2018 roku.

(okoliczność bezsporna, ustalona w oparciu o pismo z dnia 02.05.2018r. - k. 16, pismo z dnia 27.12.2019r. - k. 56)

M. G. zmarła w 2019 roku.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 21 maja 2019 roku powódka wezwała pozwanego do wydania przedmiotowego lokalu w terminie 14 dni od daty odebrania pisma z uwagi na niewywiązywanie się pozwanego z deklaracji ratalnej spłaty zadłużenia. Pozwany odebrał pismo dnia 11 czerwca 2019 roku. Pozwany w dalszym ciągu zajmuje lokal, a zadłużenie na dzień 27 września 2019 roku wynosiło kwotę 19.356,55 zł.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: pismo z dnia 21.05.2019r. - k. 21 wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 22, dane syntetyczne - k. 23, 24, pismo - k. 25, dane osób - k. 26)

Pozwany obecnie ma 62 lata. Sporny lokal zajmuje od 1976 roku. Nie widnieje w rejestrze osób bezrobotnych i poszukujących pracy, ponieważ nie zgłosił gotowości do podjęcia pracy w wyznaczonym terminie. W kwietniu 2020 roku upłynął termin, w którym pozwany mógł ponownie zarejestrować się jako osoba bezrobotna. Do dnia zamknięcia rozprawy tego nie uczynił. Nie posiada orzeczenia o stopniu niepełnosprawności i nie ubiega się o jego wydanie. Od dnia 15 września 2016 roku z przerwami objęty jest pomocą Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w G., m.in. w zakresie zasiłku celowego na dożywianie. Utrzymuje się z prac dorywczych, za które osiąga nieregularny dochód w wysokości około 150-200 zł miesięcznie. Obecnie pozostaje bez stałej pracy. Pozwany ma trudności w znalezieniu pracy z uwagi na wiek oraz niepełnosprawną rękę. Ostatnio pracował w Zakładach (...) w okresie od 12 września 2018 roku do 10 listopada 2018 roku, zaś wcześniej w firmie budowlano-usługowej w latach 2013-2016 roku.

Ma dwie siostry - jedną niepełnosprawną mieszkającą w lokalu zapewnionym przez Caritas, a drugą zamieszkuje na terenie Niemiec. U żadnej z nich pozwany nie ma możliwości zamieszkania.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o informacja z PUP G. - k. 37, pismo (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w G. - k. 38, pismo MOPS G. - k. 40, 53, zeznania pozwanego - k. 42-43., płyta CD - k. 44, informacyjne oświadczenie pozwanego - k. 85, płyta CD - k. 87)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez powódkę, przesłanych przez wezwane do tego instytucje oraz zeznań pozwanego Z. G. (2). W ocenie Sądu powyższe dokumenty dotyczące uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, a przede wszystkim braku tytułu prawnego pozwanego do zajmowanego lokalu z uwagi na skuteczność oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do najmu lokalu przez najemczynię M. G. nie budziły wątpliwości. Sąd wziął pod uwagę, że ze zgromadzonego materiału dowodowego, a w szczególności z informacji nadesłanej przez (...) w R. w piśmie z dnia 27 grudnia 2019 roku, nie wynikało, aby składająca oświadczenie w dniu 02 maja 2018 roku znajdowała się w stanie wyłączającym lub ograniczającym świadome powzięcie decyzji o skutkach złożonego oświadczenia, była przymuszona do jego podpisania, czy też aby to nie ona położyła podpis pod oświadczeniem. Strona pozwana nie podnosiła również takich zarzutów w tym zakresie.

Nadto nie budziły wątpliwości zeznania pozwanego dotyczące jego sytuacji majątkowej, rodzinnej i zdrowotnej, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez pozwaną, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., 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.

Uprawnienia właścicielskie powódki do spornego lokalu, a także okoliczności, iż najemczyni M. G. złożyła skuteczne oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do najmu lokalu objętego niniejszym postępowaniem nie były sporne. Pozwany nie kwestionował również, że sporny lokal zajmował bez tytułu.

Pozwany posiada jednak status lokatora w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 ze zm.). Jeszcze pod rządami art. 36 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.1998.120.787 ze zm.) Sąd Najwyższy stwierdził, że uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego dotyczy jedynie byłych najemców, a więc osób posiadających uprzednio tytuł prawny do lokalu (por. uchwały z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 51/96 i z dnia 30 czerwca 1997 r., III CZP 16/97). Po znowelizowaniu powyższego przepisu na mocy art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.122.1317), Sąd Najwyższy w dwóch uchwałach podjętych w dniu 27 czerwca 2001 roku (o sygnaturach III CZP 28/01 oraz III CZP 35/01) stwierdził, że obowiązek orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia, odnosi się tylko do byłego najemcy lokalu podlegającego opróżnieniu i osób z nim stale w tym lokalu zamieszkałych, które utraciły swoje zależne od najemcy prawo do zajmowania lokalu. Nie odnosi się natomiast do osób, które nigdy nie posiadały tytułu prawnego do lokalu. Z uzasadnienia uchwał tych wyraźnie wynika, że w ocenie Sądu Najwyższego osoby stale zamieszkujące z najemcą i wywodzące od niego swój tytuł do zamieszkiwania, muszą być traktowane jako posiadające prawo zależne do zajmowania lokalu, wobec czego także do nich odnosi się obowiązek orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Stanowisko to zostało podtrzymane przez Sąd Najwyższy już pod rządami mającego identyczną treść, art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wobec tego jednak, że ustawa ta, przeciwnie niż ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, zawiera w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawową definicję lokatora, stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01 nawiązało do tej regulacji, stanowiąc, że przepisy art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały powołał się na wskazane wyżej uchwały z dnia 27 czerwca 2001 roku, dzieląc stanowisko w nich zawarte przede wszystkim co do tego, iż określony w art. 14 ust. 1 ww. ustawy obowiązek sądu nie dotyczy osób, które nigdy nie posiadały tytułu prawnego do lokalu. Analiza przepisów art. 2 ust.

1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 ustawy nie nasuwa wątpliwości co do tego, że celem ustawodawcy było objęcie ochroną z art. 14 ustawy daleko większej grupy osób niż tylko byli najemcy, czy osoby posiadające inny, własny tytuł prawny do lokalu. Nie budzi wątpliwości zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie, że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Tytuł ich 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 nim. Z tych względów nie można uznać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego. Posiadały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje ich ochrona z art. 14 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Na gruncie obecnego postępowania oznacza to, że w uwzględnienie powództwa wymagało orzeczenia w przedmiocie najmu socjalnego lokalu.

W ocenie Sądu o uprawnieniu pozwanego jako osobie, której przysługuje pochodne prawo do lokalu decyduje to, iż zajmował lokal od 1976 roku. Wówczas, jak wynika z akt lokalowych, umowa najmu zawarta była przez jego ojca Z. G. (3). Następnie stosunek ten został rozwiązany i nawiązany ponownie już matką pozwanego M. G., z którą stale zamieszkiwał.

Sąd zważył także, iż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) Sąd zobowiązany jest z urzędu badać przesłanki w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo o braku takiego uprawnienia.

Zgodnie z przepisem ust. 4 art. 14 ww. ustawy obowiązek przyznania takiego lokalu istnieje w przypadku:

- 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 2020 r. poz. 426) 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.

W przesłance spełniania wymagań określonych w uchwale rady gminy w drodze uchwały, a dotyczących kryteriów, które musi spełniać osoba uprawniona do ubiegania się o zawarcie z gminą umowy najmu socjalnego, chodzi o uchwałę rady gminy podjętą na podstawie art. 21 ust. 1 i 3 (Komentarz do Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego., red. dr hab. Konrad Osajda, 2020, wyd. 7, Legalis). W art. 21 ust. 1 pkt 2 mowa jest o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasad i kryteriów wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

W tym zakresie na obszarze Gminy M. G. obowiązuje uchwała nr XI/392/19 Rady Miasta G. z dnia 28 sierpnia 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. G. (Dz.U. Województwa (...) z dnia 01.10.2019r., poz. 4370). W § 4 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 3 pkt 1 uchwały sprecyzowano, że prawo do ubiegania się o najem socjalny lokalu mają osoby pełnoletnie, będące członkiem wspólnoty samorządowej, nie posiadające tytułu prawnego do lokalu, a średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w

okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.

Zgodnie art. 85 ust. 2 Ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. 1998 nr 162 poz. 1118, tekst ujednolicony na podstawie Dz.U. z 2020 r. poz. 53, 252, 568) kwota najniższej emerytury (...) wynosi 1200,00 zł miesięcznie.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy nie ulegało wątpliwości, że pozwany zamieszkuje na terenie Gminy M. G., jest osobą pełnoletnią i osiąga dochody znacznie mniejsze niż wskazane w kryterium dochodowym ustalony w uchwale rady gminy. Pozwany utrzymuje się bowiem z prac dorywczych i osiąga nieregularny dochód w kwocie około 200 zł miesięcznie. Sporadycznie wspomagany był finansowo przez mieszkającą w Niemczech siostrę, która opłacała za niego rachunki za energię elektryczną kwotami rzędu 400 zł miesięcznie. Jednocześnie pozwany nie ma możliwości, aby zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, a jego sytuacja materialna nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Powyższe zaprowadziło do wniosku, że pozwany spełnia przesłankę wymienioną w art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) i z tego powodu przysługuje mu uprawnienie do zawarcia najmu socjalnego lokalu, o czym orzeczono w punkcie II. wyroku.

Niezależnie od powyższego Sąd miał również na uwadze trudną sytuację materialną i rodzinną pozwanego, uznając ją jako fakultatywną przesłankę przyznania pozwanego prawa do najmu socjalnego lokalu.

W pierwszej kolejności pozwany pozostaje bez stałej pracy. Z uwagi na wiek oraz stan zdrowia związany z deformacją ręki po wypadku przy pracy doświadcza trudności ze znalezieniem pracy na wolnym rynku.

Pozwany nie jest wprawdzie zarejestrowany jako osoba bezrobotna i poszukująca pracy. Dopiero w kwietniu 2020 roku upłynął okres, w którym pozwany miał prawo do ponownej rejestracji. Zważyć jednak należało, że dostęp do Powiatowego Urzędu Pracy w ostatnich miesiącach był utrudniony z uwagi na zagrożenie związane z rozprzestrzenianiem się wirusa (...)2 i wprowadzonymi w związku z tym obostrzeniami.

Pozwany nie posiada również w pobliżu swojego zamieszkania rodziny, która mogłaby go stale wspierać. Jego młodsza siostra korzysta ze wsparcia Caritasu z uwagi na niepełnosprawności, z kolei druga siostra na stałe mieszka na terenie Niemiec. Wspierała pozwanego w ukryciu przed swoim mężem, jednak były to kwoty kilkuset złotych na pokrycie opłat związanych z korzystaniem energii elektrycznej.

Wreszcie pozwany osiągając niewielkie dochody z prac dorywczych żyje w ubóstwie, na granicy egzystencji, zakupując najtańszą żywność. Wspierany był przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej zasiłkami celowymi na dożywianie.

Z powyższych przyczyn Sąd uznał, iż skoro pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, żądanie powódki nakazania mu opuszczenia przedmiotowej nieruchomości i wydania go jej, zasługiwało na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Natomiast na podstawie art. 14 ust. 1, 3 i 4 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – orzeczono jak w punkcie II. wyroku.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III. wyroku Sąd oparł na treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie IV. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c., odstępując od obciążania pozwanego kosztami procesu. W ocenie Sądu ustalona sytuacja majątkowa, rodzinna i zdrowotna pozwanego, która stanowiła podstawę przyznania pozwanemu lokalu socjalnego uzasadnia również odstąpienie od obciążania go kosztami procesu w całości.