

Sygn. akt I C 164/22

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 czerwca 2022 r. w G. sprawy z powództwa Gminy M. G. przeciwko M. P. (1), J. P., L. P.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym M. P. (1), J. P., L. P., aby opuścili, opróżnili z wszystkich rzeczy i wydali powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny (socjalny) numer 80, znajdujący się w budynku położonym w G. przy ul. (...);

II. orzeka, że pozwanym M. P. (1), J. P., L. P. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wstrzymując wykonanie wobec pozwanych punktu I. niniejszego wyroku do czasu złożenia im przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 164/22

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G..

Okoliczność bezsporna

W dniu 3 czerwca 2014 r. doszło do zawarcia umowy najmu w/w lokalu mieszkalnego-socjalnego pomiędzy właścicielem a najemcami E. P., M. P. (1), L. P. i J. P. na czas oznaczony jednego roku.

Dowód: umowa, k. 9-10

Czas trwania umowy nie został przedłużony przez właściciela z uwagi na istotne zaległości czynszowe, o czym najemcy zostali pisemnie poinformowani.

Dowód: pismo, k. 11-12

W chwili obecnej w przedmiotowym lokalu zamieszkuje M. P. (1) wraz z małoletnimi córkami – L. P. i J. P.. M. P. (1) posiada orzeczenie o niepełnosprawności. Aktualnie (na dzień zamknięcia rozprawy) pozostawał bez zatrudnienia i zamierzał w najbliższej przyszłości podjąć zatrudnienie. Dotychczas pracował na  $\frac{3}{4}$  etatu, otrzymywał wynagrodzenie netto w wysokości około 1700 zł. Ponadto otrzymuje świadczenie wychowawcze na dzieci oraz rentę socjalną w wysokości 980 zł (netto). Od czasu wyprowadzenia z lokalu jego żony (E. P.) nie ma żadnych zdarzeń lub zjawisk zakłócających porządek domowy w budynku.

Dowód: zeznania pozwanego, k. 84-85

## **Ocena dowodów**

Zeznania pozwanego M. P. (1) są zdaniem Sądu wiarygodne jako szczere, spójne i logiczne. Nie ma wątpliwości co do opisu sytuacji rodzinnej, majątkowej. Logicznym jest też brak powodów do zakłócania porządku domowego, skoro główną przyczyną w przeszłości były trudności w ułożeniu pożycia z żoną (która ostatecznie wyprowadziła się z lokalu).

## **Kwalifikacja prawna**

Powództwo było zasadne w świetle art. 222 § 1 k.c., gdyż pozwani M. P. (1), L. P. i J. P. zajmują lokal bez tytułu prawnego (punkt I. sentencji).

W stosunku do tych pozwanych stwierdzono obligatoryjne przesłanki przyznania prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, albowiem pozwane L. P. i J. P. są małoletnie, a pozwany M. P. (1) jest ich przedstawicielem ustawowym sprawującym nad m. władzę rodzicielską (i wynikającą z niej bieżącą opiekę). Ponadto pozwany M. P. (1) posiada aktualne orzeczenie o niepełnosprawności (otrzymuje rentę socjalną).

Szacunkowy dochód uzyskiwany przez tych pozwanych w okresie kilku miesięcy poprzedzających zamknięcie rozprawy (około 2.680 zł miesięcznie, 1700+980 zł), wyliczony z pominięciem świadczenia w ramach programu 500+, przy uwzględnieniu zwykłych kosztów egzystencji, nie jest wystarczający do najęcia lokalu dla trzech osób na wolnym rynku. Sąd brał tu pod uwagę rzeczywisty dochód rozporządzalny (czyli netto), bo aby nająć lokal, trzeba potrzebować realnych środków pieniężnych. Pozwani nie mają żadnych możliwości zamieszkania w innym lokalu. Nie jest zasadnym zarzucanie pozwanemu M. P., że nie wykorzystuje w pełni swojego potencjału zarobkowego – jest niepełnosprawnym ojcem samotnie wychowującym dwójkę małoletnich dzieci. Nie ma wykształcenia ani kwalifikacji umożliwiających uzyskiwanie wyższych dochodów. To, że dotychczas pracował na  $\frac{3}{4}$  etatu na marginalne znaczenie ekonomiczne w tym kontekście.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie II.** sentencji na mocy art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Z wiarygodnego materiału dowodowego wynika, że pozwany M. P. (1) obecnie nie zachowuje się w sposób uciążliwy dla sąsiadów (art. 17 w/w ustawy a contrario). W. zresztą główny powód takich zachowań (konfliktowe pożycie z małżonką, która się ostatecznie z lokalu wyprowadziła już wiele miesięcy temu). Powód nie przedstawił w tym zakresie przeciwdowodów obrazujących stan aktualny zgodny z twierdzeniami pozwu. Materiał w tym temacie złożony z pozwem (pochodzący sprzed niemal 3 lat) należy więc ocenić jako nieaktualny i mający wyłącznie wymiar historyczny. Nadmienić też należy, że w okolicznościach sprawy eksmisja bez prawa do lokalu socjalnego M. P. (1) prowadziłaby do dalszego negatywnego wpływu na sytuację rodziny pozwanych (w szczególności kosztem małoletnich dzieci, których omawiana kwestia nie powinna krzywdzić). Żądanie oparte na art. 17 w/w ustawy należałoby więc także w kontekście sytuacji pozwanych uznać za niezgodne z zasadami współżycia społecznego, tj. ochroną rodziny i dobra małoletnich (art. 5 k.c.).

## **Koszty procesu**

Z uwagi na trudną sytuację pozwanych – tak w wymiarze ekonomicznym i osobistym (niepełna rodzina, niepełnosprawność pozwanego) – nie obciążono ich kosztami procesu na mocy art. 102 k.p.c. (**punkt III.** sentencji).