

Sygn. akt: *IC 2042/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 czerwca 2016 roku

**Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w I Wydziale Cywilnym** w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Sznura

po rozpoznaniu na rozprawie protokolowanej przez sekr. sąd. N. K. w dniu 01 czerwca 2016 r.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **T. O.** oraz **M. O.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym T. O. oraz M. O. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanym T. O. oraz M. O. przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. G. i nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. oddala wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności;

IV. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu.

## UZASADNIENIE

Powódka **Gmina M. G.** pozwem wniesionym przeciwko **T. O.** oraz **M. O.** opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G., przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi, a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż pozwani zajmują wskazany lokal bez tytułu prawnego, który to tytuł utracili na skutek dokonanego wypowiedzenia umowy najmu.

Strona pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew, jednakże na rozprawie w dniu 01 czerwca 2016 r. wniosła o orzeczenie eksmisji i ustalenie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...), położony w G. przy ul. (...) wchodzi w skład zasobów Gminy M. G.. W dniu 10 sierpnia 2005 r. powódka zawarła z T. O. oraz M. O. umowę najmu przedmiotowego lokalu.

**Okoliczności bezsporne,** vide: umowa najmu, k. 7-8.

W związku z zaleganiem przez pozwanych z zapłatą czynszu oraz należnych opłat za co najmniej trzy pełne okresy, powódka powiadomiła pozwanych o zamiarze wypowiedzenia najmu lokalu. Następnie pismami z 16 kwietnia 2012 r. skierowanymi do pozwanych, powódka wypowiedziała im najem przedmiotowego lokalu mieszkalnego w związku z zaległościami w opłatach z tytułu najmu lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności.

**Okoliczność bezsporna,** vide: uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia, k. 9-10; wypowiedzenie umowy najmu, k. 11-12 .

Pozwani zajmują lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, nie opuścili lokalu pomimo ustania stosunku najmu oraz wypowiedzenia umowy przez powódkę.

**Okoliczność bezsporna,** vide: wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu, k. 12-14.

Pozwani otrzymywali pomoc finansową w formie zasiłku celowego w lipcu 2007 r., zaś pozwany M. O. otrzymywał zasiłek stały od 1 grudnia 2006 r. do 31 stycznia 2008 r. Od lutego 2008 r. rodzina nie jest objęta wsparciem finansowym z (...)w G.. M. O. ma 73 lata, cierpi na cukrzycę i nadciśnienie, przeszedł udar, jest częściowo sparaliżowany, porusza się o kulach i tylko po domu, jest trwale niezdolny do samodzielnej egzystencji. Utrzymuje się z emerytury w wysokości ok. 1.200 zł netto. T. O. ma 69 lat, w dniu 19 stycznia 2016 r. doznała złamania kostki bocznej goleni lewej. Utrzymuje się z emerytury w wysokości ok. 670 zł netto. Pozwani nie mają żadnego majątku. Na leki wydają ok. 300 zł miesięcznie, za prąd i gaz płacą po ok. 1.000 zł za dwa miesiące. Na żywność pozostaje im kwota ok. 500 zł miesięcznie. Nie dysponują możliwością zamieszkania w żadnym innym lokalu.

**Dowody:** pismo (...), k. 40; pismo z ZUS, k. 42; orzeczenie lekarza orzecznika ZUS, k. 50; karta informacyjna leczenia szpitalnego, k. 51; dowody wypłaty, k. 70; decyzje o waloryzacji emerytur, k. 85-86; zeznania pozwanej T. O., k. 88, 90.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w sprawie jest w istocie bezsporny.

Sąd ustalił okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy na podstawie załączonych dokumentów, w tym w szczególności na podstawie umowy najmu, uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia najmu, wypowiedzenia najmu oraz pozostałych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz aktach lokalu. Wskazać należy, iż dokumentów tych żadna ze stron nie kwestionowała. Z dokumentów tych wynikają bezsporne pomiędzy stronami okoliczności co do zajmowania przez pozwanych lokalu na podstawie umowy, a następnie jej skutecznego wypowiedzenia w związku z zaprzestaniem uiszczania przez pozwanego czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego.

Za wiarygodne Sąd uznał również okoliczności przedstawione przez pozwanych opisujące ich sytuację zdrowotną i materialną, których strona przeciwna nie zakwestionowała, a które znajdują potwierdzenie w treści dokumentów wymienionych w części uzasadnienia opisującej stan faktyczny.

Zgodnie z art. 222 §1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Zgodnie natomiast z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 – zwanej dalej ustawą) – jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W przedmiotowej sprawie bezsporne jest, że powódka jest właścicielem przedmiotowego lokalu. Poza sporem jest również, iż zamieszkują w nim pozwani, którym powódka skutecznie wypowiedziała stosunek najmu, z uwagi na powstałe zadłużenie z tytułu opłat za wynajem lokalu. Bezsporne jest również uprzedzenie pozwanych o zamiarze

wypowiedzenia najmu z wyznaczeniem dodatkowego terminu, po bezskutecznym upływie którego wypowiedziano najem ze wskazaniem przyczyny tej czynności.

Podkreślić także należy, że pozwani nie podnieśli, jakoby dysponowali skutecznym względem powódki uprawnieniem do władania lokalem.

Z uwagi na powyższe Sąd na mocy przepisu art. 222 §1 k.c. orzekł jak w punkcie I wyroku.

Niezależnie jednak od zasadności roszczenia powoda o opuszczenie i opróżnienie przez pozwanego lokalu, zajmowanego obecnie bez tytułu prawnego, w ocenie Sądu orzec należało o uprawnieniu lub braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 powołanej powyżej ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Sąd badając z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zgodnie z art. 14 ustęp 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec kobiet w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

W stosunku do M. O., orzeczono trwałą niezdolność do samodzielnej egzystencji, natomiast T. O. sprawuje nad nim opiekę i wspólnie z nią zamieszkuje. Wobec powyższego należało uznać, iż zachodzi przesłanka do obligatoryjnego przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Sąd wziął ponadto pod uwagę trudną sytuację materialną pozwanych i fakt, że ich dochody zbliżone są do granicy wyznaczonej uchwałą gminy, o której mowa w art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy. Orzekając o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd wstrzymał równocześnie eksmisję z lokalu numer (...) przy ul. (...), do czasu złożenia przez Gminę G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, o czym orzeczono w punkcie III wyroku.

Konsekwencją powyższego było oddalenie wniosku o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, o czym orzeczono w punkcie III.

O kosztach sądowych Sąd orzekł w punkcie IV wyroku, na mocy art. 102 k.p.c., zgodnie z zasadą słuszności odstępując od obciążenia pozwanych kosztami postępowania z uwagi na ich trudną sytuację materialną.

Zarządzenia:

1. (...)
2. (...)