

Sygn. akt I C 539/18

## **WYROK**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

zaoczny w stosunku do pozwanych M. S. i S. P.

Dnia 16 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:

Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 maja 2019 r. w G. sprawy z powództwa Gminy M. G. przeciwko J. P. (1), S. P., M. S. z udziałem prokuratora Prokuratury Rejonowej w Gdyni

o eksmisję

I. nakazuje pozwany J. P. (1), S. P., M. S., aby opuścili, opróżnili z wszystkich rzeczy i wydali powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny numer (...), położony w budynku przy ul. (...) w G.;

II. ustala, że pozwany J. P. (1), S. P., M. S. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje względem nich wykonanie punktu I. niniejszego wyroku do czasu złożenia im przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 539/18

## **UZASADNIENIE**

### ***Stan faktyczny***

Gmina M. G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w G..

Okoliczności bezsporne

Najemcą tego lokalu była J. P. (1), na podstawie umowy z dnia 19 marca 2012 r., zawartej na czas nieoznaczony. Czynsz miesięczny miał wynosić 316,02 zł, płatny z góry do 10-dnia każdego kolejnego miesiąca.

Dowód: umowa, k. 7-8

W lokalu wraz z J. P. (1) zamieszkują – jej pełnoletni syn S. P. (ur. (...)) oraz brat – M. S. (ur. (...)).

Okoliczność bezsporna

J. P. (1) posiada orzeczenie o niepełnosprawności z 29 listopada 2017 r., wydane na stałe, z umiarkowanym stopniem niepełnosprawności. S. P. posiada orzeczenie o niepełnosprawności z dnia 3 grudnia 2014 r. wydanym na stałe, ze znacznym stopniem niepełnosprawności. M. S. posiada orzeczenie o niepełnosprawności z dnia 16 lipca 2015 r., wydanym na stałe, ze znacznym stopniem niepełnosprawności.

Dowód: orzeczenia o niepełnosprawności, k. 28, 29, 30

M. S. jest upośledzony umyślowo w stopniu umiarkowanym.

Dowód: opinia psychiatryczna, k. 56-57

S. P. choruje na schizofrenię paranoidalną.

Dowód: opinia psychiatryczna, k. 54-55

Wobec istnienia wielomiesięcznych zaległości z zapłatą czynszu najemczynie J. P. była kilkakrotnie w latach 2015-2017 wzywana do uregulowania w dodatkowym terminie 30-dniowym, jednak bezskutecznie. Zaległości czynszowe w 2017 r. sięgały 9.897,90 zł. Następnie właściciel wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień 29 lutego 2018 r. Doręczenie wypowiedzenia najemczynie nastąpiło 3 stycznia 2018 r.

Dowód: wezwania, k. 10-12

wypowiedzenie z dowodem doręczenia, k. 13

Pozwani prowadzą jedno wspólne gospodarstwo domowe. J. P. (1) wykonuje na nimi opiekę, gdyż z uwagi na swoje choroby wymagają codziennego nadzoru i organizowania im czynności, wydawania koniecznych poleceń itp. Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. J. P. otrzymuje emeryturę (1073 zł netto).

Dowód: zeznania J. P., k. 95-96

### **Ocena dowodów**

Opinie psychiatryczne są zdaniem Sądu pełne, jasne i wewnętrznie niesprzeczne. Dokumenty urzędowe w postaci orzeczeń o niepełnosprawności nie były przez strony w jakikolwiek sposób kwestionowane.

Zeznania J. P. są szczerze, zgodne z wynikami opinii psychiatrycznej. Uznano je w całości za wiarygodne. Odstąpiono od przesłuchania w charakterze strony pozwanych, gdyż z opinii psychiatrycznej wynikało, że nie mogą brać czynnego, świadomego udziału w procesie.

### **Kwalifikacja prawna**

Umowa najmu została skutecznie wypowiedziana (w trybie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego) i wg stanu na dzień zamknięcia rozprawy pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. W tym stanie rzeczy orzeczono jak w **punkcie I**. sentencji na mocy art. 222 § 1 k.c.

W stosunku do wszystkich pozwanych zachodzi obligatoryjna przesłanka przyznania im prawa do lokalu socjalnego wymieniona w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów [...], albowiem posiadają oni potwierdzony stosownym orzeczeniem organu administracji status osoby niepełnosprawnej. Powód w pozwie przyznał, że posiada pozytywną wiedzę w tym zakresie. Pozwani – jak wynika z ustaleń faktycznych – nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie II**. sentencji na mocy art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów [...].

Należy wyjaśnić, że wyrokując stosowano ustawę o ochronie praw lokatorów [...] w brzmieniu właściwym dla daty zawarcia umowy najmu, czyli przed nowelizacją, która weszła w życie 21 kwietnia 2019 r. (por. art. 23 pkt 2 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw). Art. 19 ust. 1. w/w ustawy z dnia 22 marca 2018 r. przewiduje, że „do postępowań o opróżnienie lokalu wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.” Niniejsze postępowanie zostało wszczęte w maju 2018 r.

### **Koszty**

Z uwagi na bardzo złą sytuację osobistą pozwanych, która zapewne będzie się jeszcze pogarszać z uwagi na postępującą utratę zdrowia pozwanej, jako faktycznej opiekunki pozwanych, nie obciążono ich kosztami procesu na mocy art. 102 k.p.c. (**punkt III**. sentencji).