

Sygn. akt: I C 274/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	Starszy sekretarz sądowy Monika Kopczyńska

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2021 r. w Grudziądzu

sprawy z powództwa D. P.

przeciwko M. Ż.

o eksmisję i zapłatę

1. nakazuje pozwanemu M. Ż., aby opróżnił, opuścił i wydał powódce lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ul. (...);
2. przyznaje pozwanemu M. Ż. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji z lokalu opisanego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia pozwanemu przez gminę – miasto G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 14.360 zł (czternaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot i dat:
 - od kwoty 850 zł od dnia 11 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 850 zł od dnia 11 lutego 2020 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 850 zł od dnia 11 marca 2020 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 850 zł od dnia 11 kwietnia 2020 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 850 zł od dnia 11 maja 2020 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 850 zł od dnia 11 czerwca 2020 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 1.000 zł od dnia 11 lipca 2020 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 1.000 zł od dnia 11 sierpnia 2020 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 1.000 zł od dnia 11 września 2020 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 1.000 zł od dnia 11 października 2020 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.000 zł od dnia 11 listopada 2020 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.000 zł od dnia 11 grudnia 2020 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.000 zł od dnia 11 stycznia 2021 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.000 zł od dnia 11 lutego 2021 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.000 zł od dnia 11 marca 2021 r. do dnia zapłaty;

4. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.357 zł (dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

5. nakazuje pobrać od pozwanego M. Ż. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grudziądzu kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem części opłaty od pozwu.

Sygn. akt I C 274/21

UZASADNIENIE

wyroku

D. P. wniosła o zasądzenie od pozwanego M. Ż. kwoty 850 zł za każdy miesiąc za okres od stycznia 2020 r. do czerwca 2020 r., a od lipca 2020 r. po 1.000 zł za każdy miesiąc, z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty oraz uregulowanie należności za zużycie gazu. Wniosła również o nakazanie M. Ż. opuszczenia i wydania kluczy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G. oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż pozwany zajmował lokal na podstawie umowy najmu lokalu zawartej na czas oznaczony do 31 grudnia 2019 r. Po upływie okresu obowiązywania tej umowy pozwany nadal zajmuje lokal, lecz nie uiszcza odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa o zapłatę „w części niewykazanych opłat za zużycie gazu i wody ponad normę” oraz odroczenie rozprawy do czasu rozstrzygnięcia przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w B. jego skargi na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T. z dnia 29 września 2020 r. w przedmiocie przyznania świadczenia pielęgnacyjnego z tytułu opieki nad niepełnosprawną matką. W razie oddalenia wniosku o odroczenie rozprawy wniosł o orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego z uwagi na trudną sytuację materialną i status osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku (k. 38-42 i 47v akt).

W piśmie z 10 stycznia 2021 r. powódka wniosła o zasądzenie od 1 lipca 2020 r. od pozwanego po 1.300 zł miesięcznie aż do momentu opuszczenia jej mieszkania (k. 20 akt).

Pismem z dnia 5 lutego 2021 r. Sąd poinformował powódkę, że w postępowaniu uproszczonym zmiana powództwa jest niedopuszczalna, dlatego zmiana żądania zawarta w piśmie z dnia 10 stycznia 2021 r. jest nieskuteczna (k. 23 akt).

Na rozprawie pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, że kwota 1.000 zł ma być zasądzona co miesiąc do dnia orzeczenia, a odsetki za opóźnienie mają być zasądzone od 11 dnia każdego miesiąca, gdyż do 10-tego miał być płacony czynsz najmu. Pełnomocnik wyjaśnił, że powódka dochodzi zwrotu uiszczonych opłat za gaz za najmowany przez pozwanego lokal za okres od 1 czerwca 2019 r. do wniesienia pozwu w kwocie 260 zł (k. 47 akt).

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

W dniu 1 czerwca 2019 r. strony zawarły umowę najmu lokalu powódki przy ul. (...) w G.. W paragrafie drugim umowy wskazano, że została zawarta na czas oznaczony od 1 czerwca 2019 r. do 31 grudnia 2019 r., z możliwością przedłużenia. Pierwotnie miał być wpisany okres jednego roku, jednakże zapis ten został skreślony. Pozwany zobaczył zapis o półrocznym obowiązywaniu umowy najmu dopiero po rozstaniu stron i powrocie do domu. Z tego względu

chciał odstąpić od umowy, gdyż miał wyremontować lokal. Pośrednik w (...), która pośredniczyła przy zawarciu umowy najmu, zaproponowała podpisanie aneksu do umowy i taki aneks został podpisany w dniu 8 czerwca 2019 r. Za właścicielkę mieszkania podpisała się E. H. (1). W aneksie wpisano, że najemca od 10-go czerwca 2019 r. do 31 grudnia każdego miesiąca wpłacać będzie na konto wskazane przez właścicielkę mieszkania kwotę 450 zł, a od stycznia 2020 r. do końca czerwca 2020 r. będzie płacić po 850 zł czynszu miesięcznie. Natomiast od 1 lipca 2020 r. najemca będzie uiszczał wynajmującej czynsz najmu w wysokości 1.000 zł miesięcznie i wpłaci kaucję zwrotną w wysokości 1.000 zł. Najemca na podstawie umowy najmu miał podpisać umowę z dostawcą energii i gazu oraz wybrać pakiet telewizji kablowej, za który będzie uiszczał opłaty. Najemca zobowiązał się do wywiezienia mebli po poprzednim lokatorze, odmalowania całego mieszkania, wymiany muszli klozetowej i kupna mebli kuchennych.

E. H. (2) kontaktowała się z powódką w sprawie podpisania pisma z 8 czerwca 2019 r. i przedstawiła jego treść. Powódka je zaakceptowała.

Zgodnie z umową najmu pozwany usunął z lokalu rzeczy i meble poprzedniego lokatora, wymienił muszlę klozetową i wannę oraz wymalował mieszkanie. Przepisał na siebie licznik elektryczny. Nie przepisał licznika gazowego, gdyż gazowania stwierdziła, że może to zrobić jedynie powódka. Pozwany nie opłacał rachunków za zużyty gaz, gdyż nie otrzymał ich od powódki.

Dowody: umowa najmu lokalu - k. 5-6 akt

pismo z 8.06.2019 r. – k. 8 akt

a nadto wyjaśnienia stron – k. 47v-48 akt

W dniu 30 listopada 2019 r. pozwany stracił pracę i od 20 lutego 2020 r. jest zarejestrowany jako bezrobotny, a od 19 lutego 2021 r. nie posiada prawa do zasiłku dla bezrobotnych. Od początku stycznia 2020 r. pozwany nie płacił powódce czynszu najmu. W tym czasie poważnie zachorowała jego matka i pozwany opiekował się nią.

Pismem z 30 stycznia 2020 r. powódka poinformowała pozwanego, że w związku z wygaśnięciem w dniu 31 grudnia 2019 r. umowy najmu lokalu, żąda jego opróżnienia i zdania kluczy w terminie do 2 tygodni od otrzymania pisma. Ponadto przypomniała pozwanemu o obowiązku uiszczenia opłat za gaz za 2019 r. w kwocie 75 zł. Ponownie powódka zażądała opuszczenia mieszkania i zdania kluczy w piśmie z 21 kwietnia 2020 r. Nadto w piśmie tym zażądała spłaty zadłużenia za lokal po 850 zł miesięcznie za okres od stycznia do kwietnia 2020 r. i opłaty za gaz w kwocie 150 zł.

W piśmie z 31 maja 2020 r. pozwany poinformował powódkę, że na podstawie art. 31s ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, korzysta z przedłużenia umowy najmu lokalu przy ul. (...).

Dowody: pismo o wypowiedzeniu umowy o pracę z 29.10.2019 r. - k. 44 akt

zaświadczenie PUP w G. o statusie bezrobotnego – k. 43 akt

pisma powódki z potwierdzeniami nadania – k. 10-14 akt

pismo pozwanego z 31 maja 2020 r. – k. 9 akt

a nadto wyjaśnienia stron – 47v-48 akt

Na dzień wniesienia pozwu pozwany nie zwrócił powódce opłat za gaz zużyty przez niego w lokalu przy ul. (...), przy czym wysokość tych opłat za okres od czerwca 2019 r. do 31 grudnia 2020 r. przekroczyła 260 zł.

Dowody: wykaz opłat za gaz uiszczonych przez powódkę - k. 37 akt

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu strony łączyła umowa najmu lokalu na czas oznaczony – jednego roku, tj. od 1 czerwca 2019 r. do końca maja 2020 r. Pierwotna umowa najmu z 1 czerwca 2019 r. została przez strony zmieniona pismem z 8 czerwca 2019 r., przy czym w imieniu powódki pismo to podpisał pośrednik w (...). Powódka знаła treść tego pisma i akceptowała jego warunki. Umowa najmu wygasła z końcem maja 2020 r. Umowa nie uległa przedłużeniu do końca czerwca 2020 r. na mocy art. 31s ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, albowiem warunkiem zastosowania tego przepisu był brak zaległości w opłatach za lokal w okresie co najmniej 6 miesięcy obowiązywania umowy poprzedzających dzień wejścia w życie ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ww. ustawy z dnia 2 marca 2020 r. (zob. art. 31s ust. 3 pkt 1 tej ustawy).

Pozwany nie posiada aktualnie tytułu prawnego do lokalu przy ul. (...), dlatego na podstawie art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. należało orzec jego eksmisję.

W ocenie Sądu pozwanemu należało przyznać prawo do lokalu socjalnego, albowiem jest zarejestrowany w urzędzie pracy jako bezrobotny bez prawa do zasiłku. Nie ma również uregulowanego prawa do świadczenia pielęgnacyjnego z tytułu opieki nad chorą matką. Sąd ma obowiązek obligatoryjnie przyznać lokal socjalny osobie bezrobotnej na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 611). Przepis ten wprawdzie nie jest stosowany przez Sąd przy umowach najmu lokali mieszkalnych w zasobach prywatnych, zawartych po 1 stycznia 2005 r., co wynika z art. 14 ust. 7 powołanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. i art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783), jednak w rozpatrywanej sprawie Sąd uznał na mocy ogólnego przepisu art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, że pozwanemu należy przyznać prawo do lokalu socjalnego. W tym zakresie Sąd kierował się trudną sytuacją majątkową i życiową pozwanego oraz brakiem tytułu prawnego do innego lokalu.

Ze względu na przyznanie pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego, na podstawie art. 14 ust. 6 cyt. ustawy z 21 czerwca 2001 r. należało wstrzymać wykonanie jego eksmisję do czasu złożenia przez gminę – miasto G. oferty najmu lokalu socjalnego. Do tego czasu, jeśli pozwany nie będzie uiszczał odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu, powódka może uzyskać rekompensatę od ww. gminy (art. 18 ust. 5 cyt. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.). Orzekając o prawie do lokalu socjalnego Sąd miał na uwadze względy humanitarne i obecną sytuację pandemiczną w kraju, co przemawia za tym, aby nie pozostawiać bezrobotnego pozwanego bez żadnego lokum. Sąd miał również na uwadze, że według art. 15z ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu (...)19 nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego. W tym okresie przymusowa eksmisja pozwanego nie jest i tak możliwa.

Sąd zasądził czynsz najmu za okres od 1 stycznia 2020 r. do końca maja 2020 r., następnie zaś odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu - za czerwiec 2020 r. w kwocie po 850 zł miesięcznie, a od 1 lipca 2020 r. do dnia orzekania odszkodowanie po 1.000 zł miesięcznie, zgodnie z ustaleniami stron w piśmie z dnia 8 czerwca 2019 r. (art. 659 § 1 k.c. i art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Odsetki za opóźnienie w płatności czynszu i odszkodowania zasądzono od 11 dnia każdego miesiąca, gdyż zgodnie z umową najmu czynsz miał być płatny do 10 dnia każdego miesiąca (art. 481 § 1 i 2 k.c.). Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki zwrot opłat za gaz w kwocie 260 zł, gdyż pozwany zobowiązał się do ich uiszczenia, jednak tego nie uczynił.

O kosztach procesu w pkt 4 sentencji wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz w oparciu o § 2 pkt 4 (w zakresie żądania zapłaty) i § 7 pkt 1 (w zakresie żądania eksmisji) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015 poz. 1800 ze zm.). Składają się

na nie: opłata od pozwu – 300 zł (k. 18 akt), opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego - 17 zł (k. 50 akt) i wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem – 1.800 zł w sprawie o zapłatę i 240 zł za eksmisję.

O kosztach sądowych w pkt 5 sentencji wyroku orzeczono na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. a contrario. Opłata od pozwu o zapłatę ze względu na wartość przedmiotu sporu powinna wynosić 400 zł, tymczasem powódka została wezwana jedynie do uiszczenia opłaty w kwocie 100 zł. Pozwany przegrał sprawę w całości, dlatego powinien pokryć brakującą część opłaty od pozwu.