

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 lutego 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa A. I., M. O., M. B. przeciwko G. P., M. P. o opróżnienie lokalu mieszkalnego w sprawie o sygnaturze akt I C 626/17 nakazał G. P. opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr 7a położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami, których prawa reprezentuje, nie przyznał G. P. uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, a w stosunku do M. P. umorzył postępowanie. Nadto zasądził od G. P. solidarnie na rzecz A. I., M. O., M. B. kwotę 457 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparła na następująco ustalonym stanie faktycznym.

A. I., M. O. i M. B. są właścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). G. P. zawarł w dniu 1 kwietnia 2012 roku z współwłaścicielem nieruchomości M. B. umowę najmu lokalu nr 7a położonego w Ł. przy ul. (...). W lokalu tym mieszka wyłącznie pozwany. G. P. nie uiszczał czynszu za lokal numer 7a położony w Ł. przy ul. (...). W związku z tym pismem z dnia 12 stycznia 2017 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 25 stycznia 2017 roku, współwłaściciele nieruchomości wezwali pozwanego do uiszczenia zaległości z tytułu opłat czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu, w wysokości 11 755,24 zł, wyznaczając na to dodatkowy miesięczny termin i informując o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Zaległość czynszowa przekraczała trzymiesięczną wartość czynszu. Następnie pismem z dnia 1 marca 2017 r., doręczonym pozwanemu w dniu 14 marca 2017 roku, wynajmujący wypowiedzieli pozwanemu G. P. umowę najmu z uwagi na istniejące zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że G. P., zamieszkuje sam i utrzymuje się z renty w wysokości 1 353,61 zł. Dodatkowo korzysta również z pomocy świadczonej w (...) Dziennego Pobytu w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Ł.. G. P. posiada orzeczenie o lekkim stopniu niepełnosprawności.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu I instancji. Sąd I instancji pominął dowód z przesłuchania pozwanego w charakterze strony wobec nieusprawiedliwionej nieobecności pozwanego na rozprawie, którą uznał za nieusprawiedliwioną. Pozwany był bowiem powiadomiony o terminie rozprawy, a złożone przez pozwanego zaświadczenie o leczeniu sanatoryjnym w C. w okresie obejmującym termin rozprawy w świetle art. 214 k.p.c. nie uzasadniało odroczenia rozprawy. Nieobecność pozwanego nie była bowiem spowodowana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można było przewidzieć.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji uznał, że powództwo jest zasadne i podlega uwzględnieniu w całości w oparciu o art. 222 § 1 k.c. Sąd Rejonowy zważył bowiem, że pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego, ponieważ umowa najmu została mu wypowiedziana w dniu 1 marca 2017 r., zgodnie z przepisami regulującymi wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości w opłacaniu przez najemcę czynszu i innych należności tj. przepisami art. 11 ust 1, art. 11 ust. 2 pkt. 2 z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.).

Zdaniem Sądu I instancji pismo strony powodowej z dnia 12 stycznia 2017, doręczone w dniu 25 stycznia 2017 r., wzywało pozwanego do zapłaty w sposób przewidziany w art. 11 ust. 2 pkt. 2 cyt. ustawy, a pozwany pozostawał wówczas w zwłoce z zapłatą należności za lokal za okres przekraczający trzy miesiące, tj. z kwotą 11 755,24 zł. Pozwany, w ocenie Sądu Rejonowego, nie zakwestionował skutecznie powyższych okoliczności, nie przedłożył żadnych dowodów wpłat, z których wynikałaby inna wysokość zadłużenia. W piśmie tym został mu natomiast wyznaczony dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności, został też uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia mu umowy najmu.

Także wypowiedzenie umowy najmu pozwanemu, dokonane pismem z dnia 1 marca 2017 r., w ocenie Sądu Rejonowego było prawidłowe, dokonane zostało bowiem po nie uregulowaniu zadłużenia w wyznaczonym terminie,

na piśmie, określało przyczynę wypowiedzenia i został w nim zachowany jednomiesięczny termin wypowiedzenia, zostało dokonane zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 cyt. ustawy. Z tych też względów, mając na uwadze, iż pozwanemu G. P. umowa najmu została wypowiedziana skutecznie oraz fakt, iż nadal zajmuje on przedmiotowy lokal, Sąd I instancji orzekł jego eksmisję zgodnie z żądaniem powodów.

O prawie do lokalu socjalnego Sąd I instancji orzekł w oparciu o treść art. 14 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Sąd Rejonowy podkreślił, iż przepis art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego wskazujący przesłanki do obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego nie ma zastosowania do umów o używanie lokali mieszkalnych zawartych po dniu 1 stycznia 2005 roku, a w niniejszej sprawie umowa najmu przedmiotowego lokalu została zawarta z pozwanym w dniu 1 kwietnia 2012 r. Stanowisko takie wynika z brzmienia art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2004, Nr 281, poz. 2783). Sąd Rejonowy ocenił, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Pozwany G. P. jest osobą o lekkim stopniu niepełnosprawności, która może pracować zarobkowo zgodnie z możliwościami psychofizycznymi. Ponadto otrzymuje miesięcznie rentę w wysokości 1.353,61 zł. Nadto brak jest dowodów dla oceny czy pozwany nie może zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany. Z tych też względów – zdaniem Sądu Rejonowego - nie było podstaw by przyznać pozwanemu lokal socjalny.

Orzekając o kosztach procesu Sąd Rejonowy uznał, iż pozwany jako przegrywający sprawę w całości powinien je ponieść, zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c. Koszty poniesione przez powoda Sąd Rejonowy wyliczył na kwotę 457 zł, w której skład wchodziła opłata od pozwu – 200 zł, koszty zastępstwa procesowego - 240 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł) i uznał, że G. P. winien zwrócić je powodom.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł pozwany, wskazując, że zaskarża wyrok w całości, wniósł jednak wyłącznie o przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia najmu lokalu socjalnego. W uzasadnieniu apelacji wskazał, że w lokalu objętym nakazem opróżnienia zamieszkuje osoba niepełnosprawna i zarzucił naruszenie art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Podkreślił, iż przed wydaniem wyroku Sąd Rejonowy z urzędu winien zbadać, czy osoby zamieszkujące lokal są uprawnione do lokalu socjalnego.

Na rozprawie w dniu 11 lipca 2018 roku pozwany sprecyzował zakres zaskarżenia wskazując, iż wyrok zaskarża jedynie w zakresie dotyczącym nie przyznania mu prawa do lokalu socjalnego, nie kwestionuje natomiast rozstrzygnięcia w punkcie 1 i 3 wyroku.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo, co następuje:

W dniu 26 października 2017 roku Miejski Zespół do Spraw Niepełnosprawności zaliczył G. P. do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności z uwagi na choroby układu oddechowego i krążenia (symbol 07-S) na stałe wskazując, iż jest on niezdolny do pracy.

(orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 95)

Powyższe ustalenia Sąd Okręgowy dokonał w oparciu o orzeczenie o stopniu niepełnosprawności złożonym na rozprawie do akt sprawy, który jest dokumentem urzędowym i stanowi dowód z tego, co zostało w nim zaświadczone.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Na wstępie należy wskazać, iż na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. Sąd Okręgowy sprostował zaskarżony wyrok w ten sposób, że wskazał numer posesji przy ul. (...) w Ł., w której położony jest lokal mieszkalny nr 7a zajmowany przez pozwanego z uwagi na oczywistą omyłkę Sądu I instancji w wydanym wyroku polegającą na pominięciu numeru posesji w sentencji zaskarżonego wyroku.

Przechodząc do apelacji pozwanego należy wskazać, iż zasługiwała ona na uwzględnienie w całości.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd II instancji po uzupełnieniu w wyżej wskazanym zakresie przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie. Ustalenia te Sąd I instancji poparł analizą zebranych dowodów, powołał także podstawę prawną wyroku, przytaczając w tym zakresie stosowne przepisy. Z częścią argumentacji Sądu I instancji Sąd Odwoławczy nie może się jednak zgodzić.

Kwestią podlegającą rozstrzygnięciu w postępowaniu apelacyjnym było to, czy pozwanemu G. P. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, iż dla oceny istnienia przesłanek do przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego nie ma zastosowania art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. - Dz. U. nr 31 z 2005, poz. 266 ze zm.), który nie ma zastosowania do lokali mieszkalnych nie wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Wbrew jednak stanowisku Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy uznał, iż ustalone w toku postępowania pierwszoinstancyjnego okoliczności uzasadniają przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 u.o.p.l. Zgodnie z tym przepisem, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób zobowiązanych do opróżnienia lokalu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Analizując dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu nr 7a przy ul. (...) w Ł. stwierdzić należy, że pozwany zajmuje sporne mieszkanie od ponad 6 lat, jest to jedyny lokal mieszkalny, w którym ma możliwość zamieszkania, nie ma tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu mieszkalnego. Powodowie w toku postępowania nie zarzucali pozwanemu, iż nie dbał on o lokal, także co do sposobu korzystania przez pozwanego z mieszkania nie było żadnych uwag, a powodem wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu były wyłącznie zaległość w płatności czynszu. Należy jednak zauważyć, iż na regularne opłacanie czynszu nie pozwalała pozwanemu jego trudna sytuacja osobista i materialna. Pozwany jest osobą niepełnosprawną, został zaliczony do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności, a z uwagi na dojrzały już wiek – aktualnie pozwany ma 63 lata – niewątpliwie możliwość podjęcia pracy miał znacznie ograniczoną. Nie ulega wątpliwości Sądu Okręgowego, iż wskazywana przez Sąd Rejonowy możliwość zarobkowania przez pozwanego przy w/w okolicznościach miała charakter czysto iluzoryczny. Powyższą konstatację potwierdza zresztą aktualne orzeczenie o stopniu niepełnosprawności pozwanego, które przyznając pozwanemu umiarkowany stopień niepełnosprawności we wskazaniach dotyczących odpowiedniego zatrudnienia wskazało już jednoznacznie, iż pozwany jest niezdolny do pracy. Mając natomiast na względzie, iż jedynym dochodem pozwanego jest renta w wysokości 1353,61 zł, której część musi przeznaczać na zakup lekarstw związanych z leczeniem niepełnosprawności, to jest oczywiste, że w takiej sytuacji, bez własnej winy, nie ma on żadnych możliwości wynajęcia jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego na rynku. Uwzględniając tę trudną sytuację pozwanego, szczególnie w kontekście orzeczonej eksmisji, Sąd Okręgowy uznał, że uzasadnione jest udzielenie mu wsparcia poprzez przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i w oparciu o art. art. 14 ust. 3 u.o.p.l. orzekł o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego oraz stosownie do art. 14 ust. 6 u.o.p.l. wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 3 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. uznając, iż powodowie przegrali apelację w całości. Z tych też względów zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego tj. opłaty w kwocie 200 zł poniesionej przez pozwanego przy wnoszeniu apelacji.