

Sygn. akt I C 629/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Wróblewska

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej z siedzibą w R.

przeciwko I. K., D. K. i J. K.

przy udziale Miasta Ł. jako interwenienta ubocznego po stronie powodowej

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym I. K., D. K. i J. K. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z ich mieniem;
2. ustala, iż I. K., D. K. i J. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie 1 do czasu złożenia przez Gminę Ł. pozwanym I. K., D. K. i J. K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 629/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 lipca 2017 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w R. wystąpiła przeciwko I. K., D. K. i J. K. o nakazanie pozwanym opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz ze wszystkim rzeczami stanowiącymi ich mienie oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zgłoszonego żądania wskazano, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, gdyż z uwagi na zaległości czynszowe wypowiedziano skutecznie umowę najmu.

(pozew k. 2 – 5)

Pismem procesowym z dnia 16 sierpnia 2017 roku Gmina Ł. zgłosiła swoje przystąpienie do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej pozostawiając żądanie pozwu do uznania Sądu oraz wnosząc o nieprzyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego na wypadek orzeczenia eksmisji.

(interwencja uboczna Gminy Ł. k.44 – 45)

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 listopada 2017 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, a na wypadek orzeczenia eksmisji o przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego.

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe wskazali, że zajmują sporny lokal, przy czym nie są w stanie uiszczać czynszu z uwagi na trudną sytuację materialną. Jednocześnie podkreślili, że J. K. jest małoletnia, a I. K. pozostaje rencistą uprawnionym do korzystania z pomocy społecznej, co winno zostać uwzględnione w kontekście normy art. 14 u.o.p.l.

(odpowiedź na pozew k.53 – 55)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 listopada 2002 roku Miasto Ł. zawarło z I. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w Ł. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, a miesięczny czynsz określono na kwotę 230,37 złotych, a termin jego płatności do dnia 10 – go każdego miesiąca kalendarzowego. Wynajmujący zachował prawo do wypowiedzenia najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku zwłoki najemcy z zapłatą czynszu i opłat eksploatacyjnych co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

(umowa k.24 – 29)

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w R. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) z udziałem w wysokości (...) części w prawie własności. Prawo własności udziałów w nieruchomości zostało nabyte na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep A nr (...) z dnia 25 marca 2013 roku.

(odpis księgi wieczystej (...) k.16 – 23)

Lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w Ł. zamieszkiwany jest przez I. K., D. K. oraz małoletnią J. K..

Od sierpnia 2016 roku wysokość miesięcznego czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi obejmuje kwotę 800 złotych. Najemcy uiszczali podwyższoną stawkę czynszu w pełnej wysokości przez pierwsze trzy miesiące (sierpień – październik 2016 roku), następnie kwoty po 500 złotych (listopad – grudzień 2016 roku), zaś od stycznia 2017 roku nie regulują go w jakiegokolwiek części z uwagi na brak środków finansowych.

(dowód z przesłuchania D. K. i I. K. – protokół rozprawy z dnia 9 listopada 2017 roku 8:46min – 24:06min k.62 – 63)

Na dzień 27 marca 2017 roku zaległość z tytułu czynszu i opłat należnych obciążających I. K., D. K. i J. K. wynosiła 3.189,83 złotych.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 27 marca 2017 roku (doręczonym w dniu 12 kwietnia 2017 roku) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w R. wezwała I. K. do zapłaty w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania kwoty 3.189,83 złotych pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu i skierowania do sądu pozwu o eksmisję. Zaległość z dnia 27 marca 2017 roku przekraczała trzymiesięczną wysokość czynszu.

W wyznaczonym miesięcznym terminie najemcy nie uregulowali zaległości czynszowych w żadnej wysokości.

Pismem z dnia 23 maja 2017 roku (doręczonym w dniu 8 czerwca 2017 roku) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w R. wypowiedziała I. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego

nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) ze skutkiem na dzień 31 lipca 2017 roku z uwagi na brak spłaty zaległości przekraczającej trzykrotność miesięcznego czynszu najmu.

(dowód z przesłuchania D. K. – protokół rozprawy z dnia 9 listopada 2017 roku 8:46 min k.62, dowód z przesłuchania pozwanego I. K. – protokół rozprawy z dnia 9 listopada 2017 roku 22:33 min k.63, wezwanie do zapłaty k.30 – 33, wypowiedzenie umowy k.34 – 36)

I. K. ma 62 lata. Mężczyzna otrzymuje świadczenia rentowe z tytułu niezdolności do pracy w kwocie 375 złotych miesięcznie. I. K. miał w przeszłości trzy udary. Cierpi nadto na nadciśnienie, cukrzycę oraz ma problemy z samodzielnym poruszaniem. Z uwagi na te schorzenia I. K. pozostaje osobą wymagającą opieki ze strony osoby trzeciej, którą zapewnia mu jego żona D. K..

J. K. ma 12 lat. Obecnie uczęszcza do 7 klasy Szkoły Podstawowej nr (...) im. Z. W. w Ł..

D. K. była zatrudniona do dnia 31 grudnia 2016 roku w ramach umowy o pracę na czas określony. Umowa nie została przedłużona, a kobieta nie jest w stanie podjąć innego zatrudnienia wobec konieczności sprawowania opieki nad mężem. W ramach prac dorywczych D. K. jako sprzątaczką lub szwaczka uzyskuje średnio miesięcznie kwoty 400 – 500 złotych.

I. K., D. K. i J. K. nie pozostają zarejestrowaniu w Urzędzie Pracy jako osoby bezrobotne. Członkowie rodziny korzystają ze świadczeń Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej (zasiłki stałe, okresowe, celowe, a także żywność).

Dochód miesięczny rodziny K. obejmuje kwotę około 1.400 – 1.500 złotych (375 złotych – renta, 500 złotych – świadczenie na rzecz dziecka, 120 złotych – świadczenie rodzinne, 400 – 500 złotych – prace dorywcze). Stałe wydatki związane są z lekarstwami – około 50 – 60 złotych, żywnością – 400 złotych, ratą pożyczki (na drobny sprzęt AGD) – 26 złotych, gazem – 45 złotych oraz prądem – 100 złotych.

Rodzina K. nie posiada żadnych oszczędności. Z uwagi na obecną sytuację materialną nie ma również możliwości ich poczynienia w jakimkolwiek zakresie. Całość miesięcznego dochodu przeznaczana jest na bieżącą egzystencję.

Najemcy nie dysponują tytułem prawnym do innego lokalu mieszkalnego. Nie jest obecnie możliwa ich przeprowadzka czy to do rodziny, czy to do znajomych.

(dowód z przesłuchania D. K. i I. K. – protokół rozprawy z dnia 9 listopada 2017 roku 8:46min – 24:06min k.62 – 63informacja ZUS k.42, informacja MOPS k.40, informacja PUP k.43, zaświadczenie k.58)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o twierdzenia pozwanych I. K. i D. K., które należało ocenić jako wiarygodne i odpowiadające rzeczywistości, a także dokumenty załączone do akt niniejszej sprawy, których treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd oddalił wnioski pozwanych o zobowiązanie powódki do sprecyzowania aktualnej wysokości zaległości czynszowych. Okoliczność ta była irrelevantna z punktu widzenia rozstrzygnięcia, w szczególności zaś oceny skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, skoro pozwani nie kwestionowali wysokości tej zaległości na dzień 27 marca 2017 roku.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu w całości.

Podstawę żądania pozwu stanowi art. 222 § 1 k.c. zgodnie, z którym 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.

Pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, umowa najmu została bowiem wypowiedziana w dniu 8 czerwca 2017 roku ze skutkiem na dzień 31 lipca 2017 roku. I. K., D. K. i J. K. nie wykazali również, aby dysponowali skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą.

Przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości w opłacaniu przez najemcę czynszu i innych należności za lokal określone są przepisami art. 11 ust 1 oraz art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić, zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt. 2 cytowanej ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, 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. Nadto wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 ustawy).

Uwzględniając powyższe należało stwierdzić, że pozwani zostali w prawidłowy sposób wezwani do zapłaty zadłużenia czynszowego. Bezspornym pozostawał fakt, że pozostawali oni wówczas w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za okres przekraczający trzy miesiące (zaległość w wysokości 3.189,83 złotych przy trzykrotnej wysokości czynszu na poziomie 800 złotych – 3×800 złotych = 2.400 złotych). Jednocześnie adresowane do pozwanych pismo obejmowało zastrzeżenie dodatkowego 30 – dniowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności pod rygorem wypowiedzenia umowy i wdrożenia postępowania mającego na celu eksmisję najemcy. Wobec braku uiszczenia obciążających najemców należności z tytułu czynszu najmu umowa została wypowiedziana z zachowaniem ustawowego okresu wypowiedzenia przypadającego na dzień 31 lipca 2017 roku.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności, a także fakt dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd z urzędu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W myśl zaś z art. 14 ust. 3. ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może przy tym orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób objętych katalogiem art. 14 ustawy, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Nie mniej jednak zgodnie z dyspozycją art. 14 ust.7 ustawy przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Co istotne przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 roku (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).

Uwzględniając datę nawiązania stosunku najmu tj. 22 listopada 2002 roku, koniecznym okazało się rozważanie obowiązku obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. W ramach katalogu osób wymienionych enumeratywnie w treści art. 14 ust. 4 u.o.p.l. wskazano m.in. małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą (pkt 2), a także rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej (pkt 4). Skoro w spornym lokalu przebywa osoba małoletnia (J. K.) oraz rencista, spełniający kryteria do otrzymywania pomocy społecznej (pkt 4), a osoba sprawującą nad obojgiem opiekę jest D. K. to Sąd zobligowany był normami ustawowymi do przyznania osobom eksmitowanym prawa do lokalu socjalnego.

W tym miejscu należy wyraźnie zaznaczyć, że nawet brak możliwości odwołania się do treści art. 14 ust. 4 u.o.p.l. nie prowadziły do odmiennego rozstrzygnięcia w tym zakresie. W myśl bowiem dyspozycji art. 14 ust. 3 u.o.p.l.

Sąd każdorazowo bada sytuację materialną i rodzinną eksmitowanych celem ewentualnego przyznania prawa do lokalu socjalnego. Mając na względzie niezwykle trudną sytuację życiową (w ramach trzyosobowego gospodarstwa domowego jedna osoba jest małoletnia, a druga wymagająca stałej opieki z uwagi na swój stan zdrowia), a także materialną (dochód 1.400 złotych miesięcznie na 3 osoby, a więc niecałe 500 złotych na członka rodziny), jednocześnie brak możliwości zamieszkania w innym lokalu, a tym bardziej wynajem innego mieszkania na rynku nieruchomości (brak środków) oraz niecelowe dopuszczenie się zaległości w opłatach czynszowych (były realizowane dopóki starczało na to funduszy) pozwani zasługiwali na uzyskanie prawa do lokalu socjalnego. Odmienne rozstrzygnięcie, a więc de facto wydanie orzeczenia prowadzącego do bezdomności trzyosobowej rodziny K. byłoby nie do pogodzenia z zasadami słuszności oraz poczuciem sprawiedliwości społecznej.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł, że I. K., D. K. i J. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Następstwem powyższego rozstrzygnięcia jest obligatoryjne wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek przemawiający za nieobciążaniem pozwanych kosztami procesu. Rozstrzygnięcie to determinują nie tylko trudna sytuacja materialna, rodzinna i zdrowotna, ale również dolegliwość wyroku eksmisyjnego, który oznacza, że pozwani będą zmuszeni opuścić gospodarstwo domowe, w którym spędzili ponad 15 lat swojego życia.