

Sygn. akt I C 467/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2018 roku

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

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: stażysta Beata Ociesa

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa D. M.

przeciwko A. W.

przy udziale Miasta Ł. jako interwenienta ubocznego po stronie powodowej

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje A. W. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z jej mieniem;
2. ustala, że A. W. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie 1 w stosunku do A. W. do czasu złożenia przez Gminę Ł. pozwanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża A. W. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 467/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 czerwca 2018 roku D. M. wystąpiła przeciwko A. W. o nakazanie jej opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz ze wszystkim rzeczami stanowiącymi jej mienie oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zgłoszonego żądania powódka podkreśliła, że A. W. zajmuje wskazany lokal bez tytułu prawnego z uwagi na skuteczne wypowiedzenie umowy najmu.

(pozew k.3 – 6)

Pismem procesowym z dnia 12 lipca 2018 roku Gmina Ł. zgłosiła swoje przystąpienie do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej oraz wniosła o nieprzyznanie pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego na wypadek orzeczenia eksmisji.

(interwencja uboczna Gminy Ł. k.19)

W toku rozprawy z dnia 18 września 2018 roku A. W. nie kwestionując faktu skutecznego wypowiedzenia umowy najmu wniosła o przyznanie jej uprawnienia do lokalu socjalnego w przypadku uwzględnienia powództwa.

(protokół rozprawy k.30)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 lutego 2012 roku D. M. zawarła z A. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) na czas nieoznaczony.

(umowa najmu k.10)

D. M. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), w którym znajduje się lokal mieszkalny numer (...). Kobiecie przysługuje udział w wysokości 94/224 części w prawie własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...).

(odpis księgi wieczystej numer (...))

Lokal mieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) zamieszkiwany jest wyłącznie przez A. W.. Miesięczna wysokość czynszu wynosi 330 złotych, przy czym najemca nie regulował jej w wyznaczonych umową terminach.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 13 listopada 2013 roku, doręczonym w dniu 21 listopada 2013 roku, D. M. wezwała A. W. do zapłaty w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania pisma kwoty 2.970 złotych tytułem zaległego czynszu z tytułu zajmowanego lokalu mieszkalnego z jednoczesną informacją, że nieuregulowanie zadłużenia w wyznaczonym terminie spowoduje zainicjowanie postępowania mającego na celu jej eksmisję. Zaległość czynszowa na dzień 13 listopada 2013 roku przekraczała trzymiesięczną wysokość czynszu.

(wezwanie do zapłaty k.11, potwierdzenie odbioru k. 11, dowód z przesłuchania A. W. k.31)

W wyznaczonym dodatkowym terminie A. W. nie uiściła zaległości czynszowych w pełnej wysokości.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 24 lutego 2016 roku, doręczonym w dniu 1 marca 2016 roku D. M. wypowiedziała A. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2016 roku z uwagi na brak spłaty zaległości przekraczającej trzykrotność miesięcznego czynszu najmu.

(wypowiedzenie umowy najmu k. 13, potwierdzenie nadania i odbioru k.13, dowód z przesłuchania A. W. k.31)

A. W. nie korzysta z usług Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy oraz nie otrzymuje renty bądź emerytury.

(pismo MOPS k.17, pismo PUP k.18, pismo ZUS k.25)

A. W. zajmuje lokal mieszkalny numer (...) przy ulicy (...) w Ł. od około 20 lat. Od kilku lat ma ona problemy ze spłatą zaległości z tytułu czynszu z uwagi na kumulację problemów natury zdrowotnej i finansowej. Kobieta nie posiada obecnie prawa do innego lokalu mieszkalnego, nie ma również możliwości zamieszkania w innym miejscu, w szczególności u rodziny. Jej brat mieszka bowiem zagranicą, zaś matka zajmuje lokal mieszkalny o powierzchni 28 – 30 m² (kawalerka), a przy tym jest osobą 84 – letnią cierpiącą na chorobę Alzheimera, z którą nie utrzymuje częstych kontaktów.

A. W. prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe, a jej jedynym źródłem utrzymania pozostaje świadczenie rehabilitacyjne w kwocie około 1.100 złotych (przyznane do stycznia 2019 roku) z uwagi na stan zdrowia. Kobieta cierpi na schorzenie „stopy końsko – szpotawej”, które utrudnia nie tylko normalne poruszanie, ale przede wszystkim wykonywanie pracy zarobkowej w charakterze szwaczki. A. W. pozostaje bez stałego zatrudnienia od listopada 2017 roku. Do tego momentu uzyskiwała wynagrodzenie w wysokości około 1.470 złotych miesięcznie, przy czym znaczną jego część przeznaczala na zabiegi rehabilitacyjne i wizyty lekarskiej, a także pokrycie długu z tytułu zużycia elektrycznego z sezonów zimowych, w których zmuszona jest dogrzewać zajmowany lokal.

Aktualnie stałe wydatki A. W. obejmują 100 złotych tytułem energii, 90 złotych tytułem telefonu, 60 złotych tytułu ubezpieczenia oraz około 450 złotych tytułem żywności. Pozostałe środki przeznacza na leczenie. Kobieta nie posiada zadłużeń z tytułu kredytów, czy pożyczek. Nie jest jednak w stanie poczynić jakichkolwiek oszczędności, ale deklaruje spłatę powstałego zadłużenia wraz z poprawą jej sytuacji zdrowotnej i materialnej. W grudniu 2017 roku odbyła nawet rozmowę z jednym ze współwłaścicieli nieruchomości, w której zobowiązała się do ratalnej spłaty zadłużenia i uiszczania bieżącego czynszu celem anulowania skutków wypowiedzenia umowy najmu. Realizacja tych ustnych uzgodnień nie była możliwa z uwagi na brak zmiany sytuacji życiowej A. W..

(dowód z przesłuchania A. W. k.31 – 32)

Na dzień 24 lutego 2016 roku zaległość A. W. z tytułu opłat czynszowych wynosiła 6.017,40 złotych.

(wypowiedzenie umowy k.13)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o twierdzenia pozwanej A. W., 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 Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i 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.

Pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego, umowa najmu została bowiem wypowiedziana w dniu 24 lutego 2016 roku ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2016 roku. A. W. nie wykazała również, aby dysponowała skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą.

Przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości w opłaceniu 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 powódka w sposób prawidłowy wezwała pozwaną do zapłaty zadłużenia czynszowego. Bezsprzeczne pozostaje fakt, że A. W. pozostawała wówczas w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za okres przekraczający trzy miesiące (zaległość w wysokości 6.017,40 złotych przy trzykrotnej

wysokości czynszu na poziomie 990 złotych – 3 x 330 złotych). Jednocześnie adresowane do pozwanej pismo obejmowało zastrzeżenie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności pod rygorem wypowiedzenia umowy i wdrożenia postępowania mającego na celu eksmisję najemcy. Wobec braku uiszczenia obciążających A. W. należności z tytułu czynszu najmu umowa została wypowiedziana z zachowaniem ustawowego okresu wypowiedzenia przypadającego na dzień 30 kwietnia 2016 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).

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Po pierwsze lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) nie jest objęty publicznym zasobem mieszkaniowym. Po wtóre, umowa najmu została zawarta w dniu 1 lutego 2012 roku, przy czym nie na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Niemniej jednak Sąd zobligowany jest w każdej sytuacji dokonać oceny uprawnienia osoby eksmitowanej do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę jej szczególną sytuację materialną i rodzinną oraz dotychczasowy sposób korzystania z lokalu (art. 14 ust 3 ustawy).

W świetle poczynionych ustaleń faktycznych Sąd uznał, że pozwana zasługuje na uzyskanie uprawnienia do lokalu socjalnego. A. W. pomimo stosunkowo młodego wieku (44 lata) jest osobą cierpiącą na schorzenie uniemożliwiające prowadzenie w obecnym stadium choroby pracy zarobkowej. Trudno wymagać od osoby mającej problemy ze swobodnym poruszaniem się generowanie dochodów kosztem swego zdrowia. Istotnym pozostaje fakt braku możliwości podjęcia zatrudnienia od niemalże roku (listopad 2017) oraz przyznanie świadczenia rehabilitacyjnego, którego okres upływa w styczniu 2019 roku. Na chwilę obecną brak jest pozytywnych perspektyw w odniesieniu do poprawy stanu zdrowia, a w konsekwencji zmiany in plus sytuacji materialnej pozwanej. Nie można A. W. czynić również zarzutu braku poczynienia jakichkolwiek oszczędności, skoro stosunkowo niskie świadczenie (1.100 złotych), a więc stanowiące około 71 % najniższego wynagrodzenia, przeznaczane jest poza najpilniejszymi potrzebami egzystencjalnymi (wyżywienie, media, w tym ogrzewanie elektryczne) na proces leczenia m.in. korzystanie z prywatnych zabiegów rehabilitacyjnych. Nie sposób przyjąć, aby spłata zadłużenia miała pierwszeństwo przed dbaniem o własny stan zdrowia. Wątpliwym przy tym pozostaje możliwość znalezienia przez pozwaną na wolnym rynku lokalu mieszkalnego, którego koszty byłaby w stanie ponieść. Co istotne, powstałe zadłużenie oraz brak jego spłaty nie stanowią celowego działania A. W.. Pozwana przyznała szczerze, że wraz z ewentualną poprawą jej sytuacji życiowej podejmie kroki celem uregulowania swoich zobowiązań. Potwierdza to również próba uchylecia skutków wypowiedzenia umowy najmu w rozmowie z jednym ze współwłaścicieli nieruchomości, co ostatecznie nie było możliwe z uwagi na niezmienny stan zdrowotny i materialny. Wreszcie pozwana nie ma obiektywnej możliwości zamieszkania w innym lokalu niż obecnie zajmowany. Nie może także liczyć na wsparcie finansowe znajomych, czy najbliższej rodziny.

Uwzględniając powyższe Sąd uznał relację dotyczącą sytuacji materialnej i życiowej A. W. za szczerą i odpowiadającą rzeczywistemu stanowi rzeczy. Tym samym brak orzeczenia o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego, a więc de facto wydanie rozstrzygnięcia prowadzącego do jej bezdomności w szczególnym kontekście faktów związanych z niemożnością kontynuowania pracy zarobkowej i wykazanych schorzeń natury zdrowotnej byłoby nie do pogodzenia z zasadami słuszności oraz poczuciem sprawiedliwości społecznej. W konsekwencji Sąd orzekł, że A. W. 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 A. W. kosztami procesu. Rozstrzygnięcie to determinują nie tylko trudna sytuacja materialna, rodzinna i zdrowotna, ale również dolegliwość wyroku eksmisyjnego, który oznacza, że pozwana będzie zmuszona opuścić gospodarstwo domowe, w którym spędziła około 20 lat swojego życia.