

Sygn.akt. II C 897/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR H. S.

Protokolant sekr. sąd. E. M.

Po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2016 r. w Łodzi

Na rozprawie

Sprawy z powództwa J. K.

Przeciwko J. S. i W. C.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym J. S. i W. C. aby opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...),
2. orzeka, że pozwanym J. S. i W. C. nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego,
3. zasądza solidarnie od J. S. i W. C. na rzecz J. K. kwotę 377zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 897/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 05 listopada 2012 roku powód J. K. wniósł o nakazanie pozwanej J. S. opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z rzeczami tam się znajdującymi oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniesiono, że powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). W październiku 2010 roku powód zawarł z pozwaną umowę najmu przedmiotowego lokalu, za który od maja 2011 roku pozwana zaprzestała płacić czynsz. Mimo wezwania do zapłaty pozwana nie uregulowała należności, wobec czego pismem z dnia 10 sierpnia 2012 roku powód wypowiedział umowę najmu wzywając pozwaną do opróżnienia lokalu. Pozwana nadal zajmuje lokal bez tytułu prawnego. (pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Zaprzeczyła, jakoby nie uiszczała czynszu. Oświadczyła, że z należnych świadczeń z tytułu najmu lokalu rozliczała się regularnie, gotówką płaconą do rąk matki powoda H. K., każdorazowo w chwili dokonywania rozliczeń z tytułu wynagrodzenia za pracę, jaką wykonywała na rzecz H. K.. Wyjaśniła, że po ustaniu stosunku pracy wykonywanej na rzecz matki powoda zwróciła się pisemnie do powoda z prośbą o wskazanie sposobu regulowania należności z tytułu najmu, na co nie uzyskała odpowiedzi. Wyjaśniła, że wypowiedzenie umowy najmu zostało jej wręczone w trakcie najścia powoda z towarzyszącymi mu osobami w dniu 06 maja 2012 roku. Pozwana wystąpiła z pozwem o ustalenie nieważności tego wypowiedzenia i

stwierdzenie, że zwłoka w zapłacie czynszu nastąpiła z winy powoda. W ocenie pozwanej z uwagi na formę nie została jej skutecznie wypowiedziana umowa najmu. (odpowiedź na pozew k. 19-20)

Zawiadomiona o toczącym się postępowaniu Gmina Ł. nie przystąpiła do sprawy.

(dowód doręczenia k. 29)

W piśmie z dnia 11 lutego 2015 roku pełnomocnik powódki wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego W. C., który zamieszkuje w lokalu razem z powódką w spornym lokalu.

(pismo pełnomocnika powódki k. 139-140)

Postanowieniem z dnia 09 marca 2015 roku Sąd wezwał W. C. do udziału w sprawie w charakterze pozwanego.

(postanowienie k. 142)

W odpowiedzi na pozew pozwany W. C. wniósł o oddalenie powództwa jako bezzasadnego i obciążenie powoda kosztami postępowania. Zaprzeczał, jakoby mieszkał pod adresem Ł., ulica (...), zaś powód w tym zakresie nie uzasadnił ani nie uprawdopodobnił swojego twierdzenia.

(odpowiedź na pozew k. 169)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. K. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), które nabył w drodze dziedziczenia po swoim dziadku. (kserokopia postanowienia k. 8, decyzja k. 9)

W dniu (...)roku powód zawarł z J. S. umowę najmu przedmiotowego lokalu wraz z wyposażeniem na czas nieokreślony. (§ 1, 2 i 8 umowy). Zgodnie z § 3 umowy strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 700 zł płatny z góry do dnia 10 każdego miesiąca do rąk wynajmującego.

(umowa k. 10-10v, zeznania świadka H. K. k. 35-36)

Pozwana przyjaźniła się z matką powoda – H. K.. Do kwietnia 2011 roku pozwana płaciła H. K. pieniądze za lokal. Nie były wystawiane pokwitowania za uiszczanie kolejnych opłat. Od maja 2011 roku pozwana zaprzestała uiszczać opłaty czynszowych za lokal, ale nadal w nim zamieszkiwała. (zeznania świadków: H. K. k. 35-36)

W dniu 06 maja 2012 roku powód z matką był w lokalu żądając opuszczenia go przez pozwaną. Wręczył pozwanej wypowiedzenie umowy najmu. W trakcie spotkania była interwencja policji.

(zeznania świadka H. K. k. 35-36, pismo k. 115)

Pismem z dnia 18 maja 2012 roku powód udzielił pozwanej dodatkowego 1 miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu począwszy od 01 maja 2011 roku, wskazując, iż brak zapłaty w powyższym terminie spowoduje wypowiedzenie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Pismo zostało doręczone pozwanej 04 czerwca 2012 roku. (pismo k. 11, dowód doręczenia k. 11v)

Pismem z dnia 10 sierpnia 2012 roku powód wypowiedział pozwanej umowę najmu wobec niezapłacenia zaległego czynszu bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz zażądał bezzwłocznego opróżnienia lokalu. Pismo zostało doręczone pozwanej w dniu 27 sierpnia 2012 roku. (wypowiedzenie k. 12, dowód doręczenia k. 13)

J. S. (1) nie jest zarejestrowana w PUP w Ł. jako osoba bezrobotna. Pozwana nie figuruje w kartotece (...)u w Ł..

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

W lokalu mieszkalnym numer (...) w Ł. przy ulicy (...) mieszka J. S. (2) i W. C.. Pozwani płacą jedynie za pracę na podstawie podlicznika. Pozostałe opłaty za lokal ponosi powód.

(zeznania świadka, L. N. k. 136, H. K. k. 211-212, zeznania powoda k. 212-213)

W lokalu jest zameldowana H. K., która chciałaby zamieszkać w tym lokalu. Z powodu śmierci swojego partnera L. N. nie ma obecnie gdzie mieszkać.

(zeznania świadka H. K. k. 211-212)

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie powołanych wyżej dowodów: dokumentów, zeznań świadków i zeznań powoda.

Zeznania świadków: M. J., K. K., A. K. (1) nic nie wnoszą do sprawy. Świadkowie ci nie mieli wiedzy, na jakich zasadach było wynajmowane mieszkanie ani o sposobie rozliczeń finansowych między stronami.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanej o przesłuchanie świadków A. K. (2), R. K., L. N., M. M., P. S. na okoliczność używania w stosunku do pozwanej gróźb oraz przymusu bezpośredniego w celu bezprawnego usunięcia jej z zajmowanego legalnie mieszkania z uwagi na fakt, że okoliczności te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd oddalił wniosek dowodowy J. S. o przesłuchanie świadków M. M., R. K. z uwagi na niewskazanie ich adresów zamieszkania w określony terminie oraz oddalił kolejny wniosek dowodowy J. S. o przesłuchanie świadka P. S. na okoliczność używania w stosunku do pozwanej gróźb oraz przymusu bezpośredniego w celu bezprawnego usunięcia jej z zajmowanego mieszkania z uwagi na fakt, że okoliczności te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd oddalił wniosek pozwanego z dnia 21 marca 2016 roku o odroczenie rozprawy. Pozwani na poprzednim terminie rozprawy w dniu 13 stycznia 2016 roku zostali wezwani na termin w dniu 23 marca 2016 roku do osobistego stawiennictwa pod rygorem pominięcia dowodu z ich zeznań z pouczeniem w trybie art. 242 k.p.c. iż w terminie 14 dni od doręczenia wezwania mogą złożyć wnioski dowodowe, a po upływie tego terminu dowód może być przeprowadzony tylko wówczas gdy nie spowoduje to zwłoki w postępowaniu. Pozwani w określonym terminie nie złożyli wniosków dowodowych ani nie stawili się na terminie rozprawy.

Pozwana już wcześniej była wzywana do stawiennictwa obowiązkowego na kolejne terminy rozpraw w dniu 14 lipca 2014 roku, 30 stycznia 2015 roku, 10 kwietnia 2015 roku i 13 stycznia 2016 roku pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania strony. Na żadnym z tych terminów nie stawiała się ani nie usprawiedliwiła swojej nieobecności. Pozwany W. C. złożył przed terminem rozprawy kolejne zwolnienie lekarskie.

W tych okolicznościach wyznaczenie kolejnego terminu rozprawy służyłoby jedynie przedłużeniu postępowania. Jednocześnie powód składał kolejne wnioski o przyspieszenie rozpoznania sprawy z uwagi na ponoszone przez niego koszty opłat za lokal w kolejnych miesiącach, które stanowią dla powoda duże obciążenie oraz z uwagi na sytuację rodzinną.

Nadmienić należy, że kolejne wnioski pozwanych zmierzały i nadal zmierzają do przedłużenia procesu. Sąd na taki proceder nie może pozwolić. Stan faktyczny niniejszej sprawy jest dostatecznie wyjaśniony a dowód z przesłuchania stron ma charakter uzupełniający natomiast jeżeli pozwani nie stawiają się na kolejne terminy celem ich przesłuchania, przedstawiają kolejne zwolnienia lekarskie, proces trwa już kilka lat i utrzymywanie takiego stanu rzeczy jest niedopuszczalne.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlega uwzględnieniu w całości.

Podstawą roszczenia o eksmisję jest art. 222 § 1 k.c. zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Treścią roszczenia windykacyjnego przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Jego podstawę stanowi powstanie stanu sprzecznego z prawem właściciela, fakt pogwałcenia własności. Przesłankami owego roszczenia są wyłącznie elementy przedmiotowe, obiektywny fakt trwałego wkroczenia w sferę cudzego prawa własności przez podmiot nieuprawniony. Bez znaczenia dla powstania roszczenia windykacyjnego pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, czy dobra lub zła wiara osoby naruszającej cudzą własność.

W przypadku roszczenia windykacyjnego legitymowanym czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowanym biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego.

W świetle art. 222 § 1 k.c. ustalenia wymagało, czy pozwani posiadają skuteczne względem powoda uprawnienie do władania lokalem.

W sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego, opartej na twierdzeniu, iż najemca został wezwany do zapłaty zaległości, a następnie wypowiedziano mu umowę oraz dokumentach w postaci wezwania i wypowiedzenia, rolą sądu orzekającego jest zbadanie prawidłowości tych konkretnych czynności, ich zgodności z ustawą.

Podstawą oceny stanowią przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz. 733) w brzmieniu po wprowadzeniu zmian ustawą z dnia 17.12.2004 r. (Dz. U. z 2004 r., Nr 281, poz. 2783).

Zgodnie z art. 687 k.c., jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. (art. 688 k.c.)

Również zgodnie z powołaną ustawą o ochronie praw lokatorów (...), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z określonych przyczyn określonych w art. 11 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie może zostać dokonane najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Winno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

W myśl art. 11 ust. 2 pkt. 2 jedną z przesłanek wypowiedzenia jest pozostawanie w zwłoce przez lokatora z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

W takiej sytuacji ustawa wymaga: 1). uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego, 2). wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Właściciel, który zaniecha takiego upomnienia lokatora bądź wezwania go do zapłaty zaległości, nie może następnie skutecznie wypowiedzieć lokatorowi stosunku najmu pomimo tego, iż zachowanie lokatora mieści się w grupie zachowań, opisanych w art. 11 ust. 2 pkt. 1 ustawy i pomimo występowania zaległości czynszowych. Cel takiego unormowania jest jednoznacznie ochronny w stosunku do lokatora, nie wystarczy by jego zachowanie było naganne, sprzeczne z umową, obowiązkami lokatora lub porządkiem domowym, ale konieczne jest – w świetle powoływanego przepisu – by lokator miał świadomość konsekwencji swojego zachowania i pomimo tego nadal lekceważył swoje obowiązki, postanowienia umowy czy porządek domowy.

W niniejszej sprawie w dniu 01 października 2010 roku powód zawarł z J. S. umowę najmu przedmiotowego lokalu wraz z wyposażeniem na czas nieokreślony za zapłatą czynszu najmu. Ustalony stan faktyczny w rozpoznawanej sprawie daje podstawę do stwierdzenia, że istniała podstawa do wypowiedzenia pozwanej umowy najmu ze względu na występujące kilkumiesięczne zaległości czynszowe. Pozwana od maja 2011 roku zaprzestała, bowiem uiszczać opłaty czynszowe.

W świetle powołanych wyżej przepisów wypowiedzenie umowy najmu powinno być poprzedzone wezwaniem do zapłaty zaległości z wyznaczeniem dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności z zagrożeniem wypowiedzeniem umowy najmu. Pismem z dnia 18 maja 2012 roku powód udzielił pozwanej dodatkowego 1 miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu począwszy od maja 2011 roku jednocześnie wskazując, iż brak zapłaty we wskazanym terminie spowoduje wypowiedzenie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Kolejnym pismem z dnia 10 sierpnia 2012 roku powód wypowiedział pozwanej umowę najmu wobec niezapłacenia zaległego czynszu bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz zażądał bezzwłocznego opróżnienia lokalu. W ocenie Sądu został, zatem zachowany tryb wypowiedzenia najmu przewidziany w art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów jak również w art. 687 k.c., a w konsekwencji stosunek najmu został skutecznie wypowiedziany pozwanej.

W. C. nie przysługiwało żadne skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania lokalem. Pozwany nie zawarł nigdy z powodem jakiegokolwiek umowy dotyczącej spornego lokalu. Powód nie użył również pozwanemu przedmiotowego lokalu. Pozwany zamieszkał w nim bez zgody i wiedzy powoda.

W świetle tych ustaleń należało nakazać pozwanym opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) orzekając jak w punkcie 1 wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 t.j.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie z ust. 3 przepisu art.14 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy.

Natomiast w myśl art. 14 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: małoletnich, niepełnosprawnych, ubezwłasnowolnionych oraz osób sprawujących nad nimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałych, kobiet w ciąży, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osób posiadających status bezrobotnego, osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. 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.

Ponadto, należy zauważyć, iż zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W doktrynie i orzecznictwie, powszechnie przyjmuje się, iż pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją winno być rozumiane szeroko, a ów „inny tytuł prawny” może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych. W szczególności, lokatorem w rozumieniu owego przepisu jest osoba korzystająca z lokalu mieszkania na podstawie umowy użyczenia (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 kwietnia 2005 roku, II CK 655/04, Monitor Prawniczy 2005 rok, Nr 10, str. 479; Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, OSNIC 2002 rok, Nr 9, poz. 109).

Bezspornym w sprawie jest, że pozwana korzystała z lokalu na podstawie umowy najmu, która została jej skutecznie wypowiedziana. Pozwana nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł., nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Pozwana nie spełnia również przesłanek z art. 14 ust. 4 cytowanej ustawy.

Z kolei pozwany nie jest lokatorem w rozumieniu 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepisy art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Z ochrony przewidzianej w art. 14 powołanej ustawy nie korzystają natomiast osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie (tak między innymi Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, OSNIC 2002 rok, Nr 9, poz. 109).

Mając na uwadze powyższe, Sąd w punkcie drugim sentencji wyroku orzekł, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Sąd uwzględnił powództwo o eksmisję, a zatem pozwani przegrali niniejszy proces w całości. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, pozwani winni zwrócić powodowi solidarnie poniesione przez niego koszty procesu (art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c.) w kwocie 377 zł, na które złożyły się: opłata od pozwu – 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 120 zł ustalone na podstawie § 10 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.) i opłata od zażalenia – 40 zł.

Mając to na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.