

Sygn. akt VIII C 1802/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: sekr. sąd. Anna Zuchowa

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.

przeciwko P. W.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanej P. W. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. orzeka, że pozwanej P. W. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanej P. W. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia jej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej.

Sygn. akt VIII C 1802/15

UZASADNIENIE

W dniu 23 kwietnia 2015 roku powód Miasto Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanej P. W. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwana zajmuje lokal, o którym mowa, pomimo tego, że umowa najmu została wypowiedziana z powodu zaległości czynszowych, nie uiszcza opłat za korzystanie z lokalu i nie opuściła zajmowanego lokalu (**pozew k. 2-3**).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Wniosła o ukaranie powoda za nieprzestrzeganie Konstytucji RP i przepisów prawa w celu osiągnięcia własnych korzyści i podniosła, że powód dołączył do pozwu podrobione przez siebie dokumenty w postaci wezwania do zapłaty oraz wypowiedzenia umowy najmu. Wyjaśniła także, że jest osobą niepełnosprawną. Zawierała z powodem porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia. (**odpowiedź na pozew k. 30 i 33**)

W piśmie procesowym z dnia 15 czerwca 2015 roku powód podtrzymał powództwo w całości. Podkreślił, że zarówno tzw. monit ostateczny, jak i wypowiedzenie umowy najmu załączone do pozwu, zostały sporządzone i prawidłowo

doręczone pozwanej. Zawarte w dniu 25 lutego 2013 roku porozumienie ratalne zostało przez pozwaną zerwane, o czym pozwana była wielokrotnie informowana pismami. Oświadczeniem z dnia 17 listopada 2014 roku pozwana uznała swój dług wobec powoda. Podniesione przez nią zarzuty są bezzasadne. **(pismo procesowe k. 35-36)**

Na rozprawie w dniu 18 listopada 2015 roku pełnomocnik powoda nie stawił się, został prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podniosła, że na dzień wezwania do zapłaty nie było trzymiesięcznej zaległości w czynszu. Wyjaśniła, że jest uznana za osobę trwale niezdolną do pracy z powodu ogólnego stanu zdrowia, gdyż chorowała na padaczkę i cierpi na chorobę autoimmunologiczną. Podniosła, że nie było podstaw do eksmisji. Pozwana faktycznie zadłużyła mieszkanie, ale spłacała to zadłużenie. **(protokół rozprawy k. 69).**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 sierpnia 2006 roku pozwana P. W., na skutek skierowania z Biura (...), zawarła z powodem umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy strona powodowa zobowiązała się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a P. W. zobowiązała się do uiszczania czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe. **(dowód: kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego k. 20-22, okoliczności bezsporne).**

Pozwana zamieszkuje sama w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. **(dowód: kserokopia oświadczenia k. 10, kserokopia wywiadu środowiskowego k. 10v, okoliczności bezsporne).**

Pozwana zalegała z opłatami za wynajmowany lokal. W dniu 25 lutego 2013 roku pozwana zawarła z powodem porozumienie w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia czynszowego, z którego się nie wywiązała.

W dniu 2 czerwca 2014 roku pozwana otrzymała od strony powodowej „monit ostateczny” z dnia 28 maja 2014 roku (pozwana osobiście odebrała wezwanie do zapłaty), z wezwaniem do uregulowania zaległości czynszowych w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania przedmiotowego wezwania, pod rygorem, w przypadku braku zapłaty, wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zaległość, o której mowa, według stanu na koniec kwietnia 2014 roku, wynosiła 2.949,49 zł należności głównej oraz 241,37 zł tytułem odsetek, wielokrotnie przekraczając trzymiesięczny czynsz. Pozwana w terminie zakreślonym w wezwaniu, nie uregulowała zaległości czynszowych **(dowód: karta lokalu k. 9, wyciąg z kartoteki finansowej lokalu k. 11, analizy konta lokalu k. 12-17, kserokopia porozumienia w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia z dnia 25 lutego 2013 roku k. 31, k. 38, kserokopia pisma powoda k. 37, k. 42, kserokopia protokołu k. 43, kserokopia pisma pozwanej k. 39-41, analiza konta lokalu k. 44-46, kserokopie pism k. 47-54, kserokopia oświadczenia o uznaniu długu k. 55, kserokopia monitu ostatecznego wraz z potwierdzeniem odbioru k. 18, okoliczności bezsporne).**

W dniu 25 września 2014 roku strona powodowa skierowała do pozwanej P. W. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 30 listopada 2014 roku. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej za pośrednictwem poczty w dniu 6 października 2014 roku do rąk własnych. **(dowód: kserokopia wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z potwierdzeniem odbioru k. 19-19v).**

Pozwana P. W. jest osobą niepełnosprawną. Została uznana za osobę trwale niezdolną do pracy. **(okoliczności bezsporne, kserokopia wypisu z treści orzeczenia lekarza orzecznika ZUS k. 32)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości.

Podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, 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.

W myśl zaś przepisu art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Pozwana włada rzeczą cudzą, będącą własnością Miasta Ł., reprezentowanego w tej sprawie przez jego jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanej do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ją z powodem np. umowa najmu czy inny tytuł do zajmowania lokalu.

Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w tej sprawie wobec pozwanej nie istnieje – pozwanej P. W. wypowiedziano bowiem umowę najmu w sposób zgodny z przepisami prawa.

Stosownie do treści przepisu z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2014, poz. 150), znajdującego zastosowanie w przedmiotowej sprawie, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie umowy winno być dokonane – pod rygorem nieważności – na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia; właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie 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.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wszystkie wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z pozwaną P. W. wskutek zaległości czynszowych zostały spełnione przez wynajmującego.

Pozwana prawidłowo, ale bezskutecznie, była wezwana do spłaty zadłużenia w terminie jednego miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, a w dacie wypowiedzenia umowy najmu jej zaległość z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu przekraczała trzy pełne okresy płatności. Samo wypowiedzenie zaś, zostało sporządzone na piśmie i wskazywało przyczynę wypowiedzenia, a więc zostało dokonane prawidłowo.

Umowa najmu została, zatem skutecznie rozwiązana, wobec czego pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania lokalu. Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od dnia 30 listopada 2014 roku, Gmina Ł. mogła się skutecznie domagać od pozwanej opróżnienia zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu.

W tym miejscu koniecznym jest wskazanie, że pozwana nie wskazywała, aby po upływie okresu wypowiedzenia ponownie, na innej podstawie niż umowa najmu z dnia 25 sierpnia 2006 roku, uzyskała tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od 30 listopada 2014 roku, Gmina Ł. mogła się skutecznie domagać od pozwanej opróżnienia zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

W ocenie Sądu, brak było podstaw do oddalenia powództwa w niniejszej sprawie na podstawie art. 5 k.c., a więc w oparciu o to, iż roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Powód był wynajmującym i jest jednocześnie właścicielem przedmiotowego lokalu. Prawo własności jest zaś prawem chronionym przez Konstytucję i równocześnie jednym z fundamentalnych praw ustrojowych. Wobec tego, jak wynika z utrwalonego, aktualnego stanowiska judykatury i doktryny, stosowanie

art. 5 k.c. w ogóle, a w przypadku roszczeń związanych z prawem własności w szczególności, winno mieć charakter wyjątkowy i winno być szczególnie uzasadnione. Zdaniem Sądu, w oparciu o ustalony stan faktyczny nie sposób stwierdzić, aby taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd nakazał pozwanej opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł..

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd orzekł, że pozwanej P. W. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z brzmieniem wskazanych przepisów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (art. 14 ust. 1 cyt. ustawy). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec osoby niepełnosprawnej (art. 14 ust 4 pkt 2).

Zgodnie z art. 14 ust. 6 wskazanej ustawy, orzekając o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową i majątkową pozwanej, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu cywilnego.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.