

Sygn. akt VIII C 2761/15

WYROK częściowo zaoczny

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant: sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

z powództwa Miasta Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.

przeciwko M. M. (1), N. M., A. Z., K. Z., M. M. (3) i J. R.

z udziałem Prokuratora Prokuratury Rejonowej Ł. w Ł.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym M. M. (3) i J. R. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer 3a położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. orzeka, że pozwanym M. M. (3) i J. R. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. oddala powództwo w stosunku do M. M. (1), N. M., A. Z. i K. Z.;
4. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych M. M. (3) i J. R. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia im przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
5. stwierdza, że wyrok jest zaoczny w stosunku do M. M. (3) i J. R.;
6. nie obciąża pozwanych M. M. (3) i J. R. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej.

Sygn. akt VIII C 2761/15

UZASADNIENIE

W dniu 20 sierpnia 2015 roku powód Miasto Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym: M. M. (3), J. R., M. M. (1) oraz małoletnim K. Z., A. Z. i N. M. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr 3a położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód podniósł, że M. M. (3) była najemcą lokalu, o którym mowa wyżej. W lokalu tym pozwana zamieszkuje wraz z siostrzenicą J. R. i jej córką M. M. (1) oraz dziećmi M. M. (1): K. Z., A. Z. oraz N. M.. Umowa najmu, po wcześniejszym wezwaniu do zapłaty, została wypowiedziana najemczyni ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2015

roku z powodu zaległości czynszowych. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwani nie opuścili zajmowanego lokalu.

(pozew k. 2- 3)

Na rozprawie w dniu 4 listopada 2015 roku pełnomocnik powoda oraz pozwane M. M. (3) i J. R. nie stawili się. Pozwana M. M. (1) w imieniu swoim oraz jako przedstawicielka ustawowa małoletnich pozwanych K. Z., A. Z. i N. M. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Oświadczyła, że od stycznia 2015 roku wraz z dziećmi nie zamieszkuje i nie przebywa w przedmiotowym lokalu, wynajmuje bowiem inne mieszkanie, na dowód czego przedłożyła stosowną umowę.

Na rozprawie w dniu 18 listopada 2015 roku stawiała się pozwana M. M. (1) oraz – w charakterze publiczności – pracownica MOPS Ośrodka (...), która oświadczyła, że ośrodek, w którym pracuje jest od października 2015 roku aktualnym miejscem pobytu pozwanej J. R.. Dodała, że pozwana ta jest osobą chorą psychicznie, ma orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, ale posiada pełną zdolność do czynności prawnych. Ponadto wskazała, że ośrodek nie jest stałym miejscem pobytu J. R., która w każdym momencie może wrócić do domu.

(protokół rozprawy k. 40-42, k. 52-53)

Pismem opatrzonym datą 9 grudnia 2015 roku udział w sprawie zgłosił Prokurator Prokuratury Rejonowej Ł. w Ł..

(pismo k. 56)

Na rozprawie w dniu 10 lutego 2016 roku stawiała się pozwana M. M. (1) oraz prokurator. M. M. (1) podtrzymała pierwotne stanowisko w sprawie oraz oświadczyła, że nie wprowadziła się, nie przebywa i nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, którego sprawa dotyczy.

Prokurator wniósł o oddalenie powództwa w stosunku do wszystkich pozwanych.

(protokół rozprawy k. 67-68)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana M. M. (3) na podstawie umowy najmu z dnia 15 listopada 2012 roku zawartej z poprzednikiem prawnym powoda zamieszkała w lokalu numer 3a położonym w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a M. M. (3) zobowiązała

się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 341,33 zł. Solidarnie z najemcą za zapłatę czynszu oraz innych opłat odpowiadały mieszkające z nim osoby pełnoletnie. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca był w zwłocie z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Do 2015 roku w przedmiotowym lokalu wraz z najemczynią zamieszkiwały pozwane J. R. (siostrzenica M. M. (3)), M. M. (1) (córka J. R.) oraz małoletnie dzieci M. M. (1): K. Z., A. Z. i N. M..

W dniu 3 stycznia 2015 roku pozwana M. M. (1) wraz z dziećmi – małoletnimi pozwanymi, wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu i zamieszkała w lokalu nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...), który to lokal zajmuje do dnia dzisiejszego na podstawie umowy najmu z dnia 14 listopada 2014 roku zawartej na czas nieoznaczony. W związku z przeprowadzką M. M. (1) zabrała z lokalu, którego sprawa dotyczy wszystkie należące do niej oraz jej dzieci rzeczy, a klucze od lokalu przekazała M. M. (3).

W dniu 29 stycznia 2015 roku wynajmujący skierował do M. M. (3) pismo wzywające do zapłaty kwoty 2.038,45 zł, znacznie przewyższającej trzymiesięczny czynsz, w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, zaś w dniu 19 maja 2015 roku, wobec nieuregulowania wskazanej zaległości, oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2015 roku. M. M. (3) nie opuściła przedmiotowego lokalu. W lokalu tym zamieszkiwała również, bez żadnego tytułu prawnego, pozwana J. R..

W dniu 12 października 2015 roku J. R. została przyjęta do Ośrodka (...) w miejscowości J. k. G., gdzie przebywa do dnia dzisiejszego. Ośrodek ten nie jest jednak stałym miejscem pobytu pozwanej. Pozwana J. R. w każdej chwili może wrócić do swojego miejsca stałego zamieszkania, to jest do lokalu mieszkalnego numer 3a położonego w Ł. przy ulicy (...).

(dowód z przesłuchania pozwanej M. M. (1) k. 41, umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 10-12 , k. 37-39, wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 9-9v., oświadczenie o wypowiedzeniu wraz z potwierdzeniem odbioru k. 8-8v., wykaz zaległości k. 7 , pismo k. 57, decyzja k. 60, okoliczności bezsporne)

Pozwane M. M. (3) i J. R. nie figurują w rejestrze Powiatowego Urzędu Pracy w Ł. jako osoby bezrobotne. Pozwana M. M. (3) ma 85 lat, utrzymuje się z emerytury w wysokości ok. 700 zł, nadto pobiera dodatek pielęgnacyjny. M. M. (5) od drugiego roku życia jest osobą głucho-niemą, ma bardzo duże problemy z chodzeniem, w zasadzie nie chodzi. Pozwana J. R. ma 63 lata. Jest osobą przewlekle chorą (w rozpoznaniu m.in. schizofrenia, niewydolność krążenia, nadciśnienie tętnicze, choroba nerek), całkowicie i trwale niezdolną do pracy. Orzeczeniem z dnia 4 września 1991 roku J. R. zaliczono do drugiej grupy inwalidów. Pozwana ta utrzymuje się z emerytury, przy czym po odliczeniu zajęć komorniczych, zaliczek na podatek i składek na ubezpieczenie, otrzymywane przez nią świadczenie – według stanu na dzień 1 marca 2015 roku – wynosiło 581,84 zł. Pozwana M. M. (1)

ma 34 lata. Z zawodu jest technikiem informatykiem. Pracuje w (...) z wynagrodzeniem miesięcznym w wysokości – po odliczeniu potrąceń komorniczych – 700 zł netto. M. M. (1) otrzymuje alimenty na dzieci w łącznej wysokości 700 zł.

(dowód z przesłuchania pozwanej M. M. (1) k. 41, pismo z PUP k. 32, dokumentacja lekarska k. 43-48, k. 50-51, pismo z ZUS k. 49, k. 55, wypis z treści orzeczenia k. 59; okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił jako bezsporny jak również na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił ponadto dowód z przesłuchania pozwanej M. M. (1).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w stosunku do pozwanych M. M. (3) i J. R., natomiast w stosunku do pozwanych M. M. (1) i małoletnich K. Z., A. Z. i N. M., jako niezasadne podlega oddaleniu.

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 nie pogorszonym.

Jak ustalono w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego, pozwana M. M. (1) wraz z dziećmi – małoletnimi pozwanymi K. Z., A. Z. i N. M., od stycznia 2015 roku nie przebywa i nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, nie posiada w nim również swoich rzeczy, ani nie dysponuje kluczami do niego. Pozwana ta wraz z dziećmi, na mocy umowy najmu z dnia 14 listopada 2014 roku, zajmuje lokal nr 41 położony w Ł. przy ul. (...), który to stan trwa do dnia dzisiejszego.

Na marginesie wskazać w tym miejscu należy, że powód w żaden sposób nie odniósł się do tego twierdzenia M. M. (1) i przeprowadzonych na tę okoliczność dowodów, nie kwestionował go, ani nie złożył żadnych wniosków dowodowych w celu udowodnienia, że pozwana M. M. (1) wraz z dziećmi faktycznie włada jego rzeczą – zajmują przedmiotowy lokal mieszkalny lub mają w nim choćby swoje rzeczy.

Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku (I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76), że rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności jeżeli strona jest reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Skoro zatem M. M. (1) wraz z małoletnimi pozwanymi nie zamieszkuje w lokalu nr 3a położonym w Ł. przy ul. (...), powództwo w stosunku do w/w pozwanych, jako bezprzedmiotowe, musiało podlegać oddaleniu, co też Sąd uczynił orzekając jak w punkcie 3 sentencji wyroku.

Pozwani M. M. (3) i J. R. w dalszym ciągu zaś władają rzeczą cudzą, będącą własnością Miasta Ł., reprezentowanego w tej sprawie przez jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Tym samym, żeby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu, pozwani ci winni wykazać, że przysługuje im tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia w/w pozwanych do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ich z powodem np. umowa najmu. Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w niniejszej sprawie wobec pozwanych M. M. (3) i J. R. nie istnieje.

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), zwanej dalej ustawą, 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 przedmiotowej umowy najmu zostały spełnione przez wynajmującego.

M. M. (3), będąca jako najemczyni przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zobowiązana do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych, prawidłowo, ale bezskutecznie, była wezwana do spłaty zadłużenia w terminie miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, a w dacie wypowiedzenia umowy najmu zaległość najemcy z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu znacznie 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 M. M. (3), jak również osoby wspólnie z nią zamieszkujące, utracili tytuł prawny do zajmowania lokalu. Z upływem okresu wypowiedzenia, a zatem od dnia 1 lipca 2015 roku, Miasto Ł. mogło się skutecznie domagać od M. M. (3) i osób wspólnie z nią zamieszkujących opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie wskazane osoby zajmują lokal bez tytułu prawnego.

W ocenie Sądu, brak było również podstaw do oddalenia powództwa w niniejszej sprawie na podstawie art. 5 k.c., a zatem w oparciu o to, że roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia 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.

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 2, 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów..., Sąd orzekł, że pozwanym M. M. (3) i J. R. 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 ustawy). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. 2013, poz. 182 ze zm.) oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożenie chorych, jak również wobec emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej. Badając, z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osobę, której nakaz dotyczy, jej szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 cyt. ustawy).

Sąd przyznał pozwanym M. M. (3) i J. R. prawo do otrzymania lokalu socjalnego, gdyż zdaniem Sądu, w przedmiotowej sprawie istnieją podstawy do uznania, że pozwane znajduje się w szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej. Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwana J. R. jest osobą niepełnosprawną, całkowicie niezdolną do pracy. Z kolei M. M. (3) ma 85 lata, utrzymuje się z emerytury w wysokości ok. 700 zł, nadto pobiera dodatek pielęgnacyjny. M. M. (5) od drugiego roku życia jest osobą głucho-niemą, ma bardzo duże problemy z chodzeniem a zatem bez wątpienia jest osobą obłożnie chorą. W konsekwencji Sąd w stosunku do tych pozwanych był zobligowany do orzeczenia względem

w/w pozwanych o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów..., orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym J. R. i M. M. (3) przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W przedmiotowej sprawie Sąd wydał wyrok zaoczny w stosunku do pozwanych M. M. (3) i J. R., z uwagi na spełnienie przesłanek z art. 339 § 1 k.p.c. i art. 340 k.p.c..

O kosztach procesu w stosunku do pozwanych M. M. (3) i J. R. Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową i majątkową tych pozwanych, która w ocenie Sądu oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu cywilnego. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu taki właśnie szczególny wypadek zachodzi w stosunku do pozwanych M. M. (3) i J. R.. M. M. (3) jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną, utrzymującą się wyłącznie z niewysokiej emerytury i dodatku pielęgnacyjnego. Z kolei J. R. jest osobą niepełnosprawną, całkowicie i trwale niezdolną do pracy, wymagającą stałej opieki osób trzecich, ponadto cierpi na liczne schorzenia zdrowotne. Otrzymywana przez w/w pozwaną emerytura jest przy tym obiektywnie niewysoka oraz objęta potrąceniami komorniczymi.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, że pozwane M. M. (3) i J. R. nie posiadają wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, dlatego też Sąd nie obciążył w/w pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej.