

Sygn. akt VIII C 3047/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko H. O., D. O., J. O. i K. O.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym H. O., D. O., J. O. i K. O. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi;
2. orzeka, że pozwanym D. O. i J. O. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. orzeka, że pozwanym H. O. i K. O. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych D. O. i J. O. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
5. nie obciąża pozwanych kosztami procesu,
6. stwierdza, że wyrok wobec pozwanych D. O. i J. O. jest zaoczny.

**Sygn. akt VIII C 3047/15**

## UZASADNIENIE

W dniu 1 października 2015 roku powód Gmina Ł. - Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym K. O., H. O., D. O. i J. O. 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 pozwani H. O. i K. O. byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Wraz z pozwanymi w przedmiotowym lokalu zamieszkiwali pozwani D. O. i małoletni J. O.. Umowa najmu, z uwagi na zaległości w opłatach czynszowych, po wezwaniu do uregulowania należności, została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2015 roku. Wezwanie do dobrowolnego opróżnienia lokalu nie odniosło skutku. Pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. **(pozew k. 9-12)**

Na rozprawie w dniu 10 marca 2016 roku, w imieniu powoda nikt się nie stawił, zawiadomienie doręczono w sposób prawidłowy. Stawili się pozwani K. O. i H. O., pozwany D. O. w imieniu własnym oraz jako przedstawiciel ustawowy małoletniego J. O. – nie stawił się, zawiadomienie doręczono w sposób prawidłowy. Pozwany K. O. wniósł o przyznanie lokalu socjalnego, nadto cofnął wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych i ustanowienie pełnomocnika z urzędu. **(protokół rozprawy k. 44-45)**

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 1 lutego 1995 roku pomiędzy Gminą Ł. reprezentowaną przez ZGM Ł., a H. O. i K. O. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z § 2 umowy najemcy zobowiązani byli opłacać miesięczny czynsz za lokal oraz opłaty wskazane szczegółowo w § 2 ust 2.

W § 7 umowy przewidziano możliwość jej wypowiedzenia przez wynajmującego na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej przez dwa 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. **(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 15-15 v., okoliczności bezsporne)**

W przedmiotowym lokalu dodatkowo zamieszkują także syn pozwanych – D. O. wraz z synem J. O.. **(okoliczności bezsporne)**

Pozwani oraz osoby zamieszkujące w lokalu zalegali z opłatami za wynajmowany lokal. Pismem opatrzonym datą 18 listopada 2014 roku strona powodowa wystosowała do pozwanych wezwanie do zapłaty, wzywając pozwanych 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 główna z tytułu należności czynszowych w dacie sporządzania monitu, o którym mowa, wynosiła 3.462,85 złotych, zaś odsetki od zaległości wynosiły 801,57 złotych. **(kserokopia wezwań do zapłaty wraz z potwierdzeniami odbioru k. 22-24, okoliczności bezsporne)**

Pomimo wezwania pozwani nie uregulowali zaległości czynszowych. Na koniec miesiąca czerwca 2015 roku zaległość czynszowa pozwanych wynosiła 7.951,05 złotych, wielokrotnie przekraczając trzymiesięczny czynsz. **(stan finansowy konta k. 25-26)**

Pismem opatrzonym datą 3 marca 2015 roku powód skierował do pozwanych H. O. i K. O. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) z powodu zaległości czynszowych, z miesięcznym terminem wypowiedzenia - ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2015 roku. **(kserokopia wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego wraz z potwierdzeniem odbioru k. 17-18)**

Pismami z dnia 18 czerwca 2015 roku strona powodowa wezwała pozwanych H. O., D. O. i K. O. do spłaty zadłużenia oraz opuszczenia lokalu w terminie do dnia 15 lipca 2015 roku. **(kserokopia pism wraz z potwierdzeniami odbioru k. 19-21)**

Pozwana H. O. nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych Powiatowego Urzędu Pracy w Ł. jako osoba bezrobotna. Pozwany D. O. figuruje w rejestrze osób bezrobotnych od dnia 7 sierpnia 2013 roku bez prawa do zasiłku. Pozwany K. O. od dnia 2 marca 2015 roku figurował w rejestrze osób bezrobotnych z prawem do zasiłku od dnia 2 marca 2015 roku do dnia 24 listopada 2015 roku. Od dnia 14 grudnia 2015 roku pozwany K. O. do dnia 13 marca 2016 roku był zatrudniony w oparciu o umowę o pracę na okres próbny, osiągając miesięcznie wynagrodzenie netto w kwocie 1.355,69 zł. **(pismo z PUP k. 29, kserokopia umowy o pracę k. 32-33, okoliczności bezsporne)**

Pozwana H. O. nie pracuje, utrzymuje się wspólnie z mężem K. O., który w grudniu 2015 roku podjął zatrudnienie, osiąga dochód miesięczny w kwocie 1.350 zł netto. Pozwany K. O. boryka się z problemami zdrowotnymi, choruje

na astmę, nadto przeszedł dwa zawały serca (*zeznania pozwanego K. O. k. 45 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 44- 45, zeznania pozwanej H. O. k. 45 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 45*)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie strony powodowej zostało oparte na podstawie przepisu art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym, po zakończeniu stosunku najmu najemca jest obowiązany zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

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 (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), 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 pozwanymi H. O. i K. O. jako głównymi najemcami wskutek zaległości czynszowych zostały spełnione przez wynajmującego. Pozwani prawidłowo, ale bezskutecznie, zostali wezwani do spłaty zadłużenia w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia im umowy najmu, a w dacie wypowiedzenia umowy najmu ich zaległość 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 została zatem skutecznie rozwiązana, wobec czego pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu. Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od dnia 30 kwietnia 2015 roku, Gmina Ł. mogła się skutecznie domagać od pozwanych opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego.

W ocenie Sądu brak było podstaw do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c., a więc w oparciu o to, że roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa. Powód była 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. W ocenie Sądu, w oparciu o ustalony stan faktyczny nie sposób stwierdzić, aby taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie. Mając na uwadze powyższe, Sąd nakazał pozwany opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w Ł..

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd orzekł, że pozwanemu D. O. i J. O. 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 posiadającej status bezrobotnego (art. 14 ust 4 pkt 5). Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym pozwany D. O. posiada status osoby bezrobotnej, nadto jako przedstawiciel ustawowy

sprawuje opiekę nad małoletnim J. O.. Z powyższych względów, Sąd był zobligowany do orzeczenia względem wyżej wymienionych pozwanych o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu, co do pozwanych H. O. i K. O. nie ustalono istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego. Na marginesie podkreślić należy, że pozwani do chwili wyrokowania nie przedstawili żadnego dokumentu, np. orzeczenia Sądu, z którego wynikałoby, że sprawują opiekę nad osobą małoletnią, czyli swoim wnukiem J. O., nadto w oparciu o ustalony stan faktyczny nie sposób stwierdzić, aby taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie.

Ponieważ pozwany D. O., w tym jako przedstawiciel ustawowy małoletniego pozwanego J. O., nie stawił się na termin rozprawy pomimo prawidłowego wezwania, nie żądał przeprowadzenia rozprawy pod swoją nieobecność, a także nie złożył żadnych wyjaśnień w sprawie, w tym odpowiedzi na pozew, Sąd wydał wyrok, który w stosunku do wskazanych wyżej pozwanych jest zaoczny, stosownie do treści przepisów art. 339 § 1 k.p.c. i 340 k.p.c. (pkt 6 sentencji wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową i majątkową pozwanych, która, zdaniem 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. Pozwani znajdują się w trudnej sytuacji życiowej, pozwana H. O. nie pracuje – utrzymuje się wspólnie z mężem, który osiąga niewielki dochód miesięczny, nadto K. O. boryka się z problemami zdrowotnymi. Biorąc te okoliczności pod uwagę uznać należało, że pozwani nie posiadali wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, na które złożyły się koszty poniesione przez stronę powodową.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w sentencji.