

Sygn. akt VIII C 3210/15

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.- Zarząd Lokali Miejskich w Ł. (poprzednio Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.)

przeciwko K. G., J. M., K. M. i A. H.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym K. G., J. M., K. M. i A. H. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi;
2. orzeka, że pozwanym J. M., K. M. i A. H. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. orzeka, że pozwanej K. G. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych J. M., K. M. i A. H. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia pozwanym przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
5. nie obciąża pozwanych kosztami procesu,
6. ustala, że wyrok wobec pozwanej K. G. jest zaoczny w związku z czym nadaje wyrokowi w punkcie 1 (pierwszym) w stosunku do pozwanej K. G. rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt VIII C 3210/15

UZASADNIENIE

W dniu 26 października 2015 roku powód Miasto Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wytoczył przeciwko pozwanym K. G., J. M. i K. M. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) oraz wniósł o zasądzenie solidarnie zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że w dniu 25 lipca 1969 r. zawarł umowę najmu powyższego lokalu z J. G.. W lokalu zamieszkała K. G., a następnie jej córka J. M. i wnuczka K. M.. Pozwane nie wywiązywały się z umowy najmu poprzez nieuiszczanie czynszu najmu. Dlatego powód w dniu 26 maja 2015 r. skierował do K. G. wezwanie do zapłaty zaległego czynszu, który na dzień 30 kwietnia 2015 r. wynosił 49.308,10 zł. Z powodu nieuregulowania zobowiązania powód w dniu 7 lipca 2015 r. wypowiedział K. G. umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2015 r. Pozwane zajmują lokal, o

którym mowa, pomimo tego, że umowa najmu została wypowiedziana z powodu zaległości czynszowych, nie uiszczając opłat za korzystanie z lokalu oraz odszkodowania za bezumowne użytkowanie, jak i nadal nie opuścili zajmowanego lokalu.

(pozew k. 2- 5).

Postanowieniem z dnia 21 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi oddalił wniosek K. M. o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie k. 50- 51)

Na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017 roku pozwane J. M. i K. M. wniosły o oddalenie powództwa, ewentualnie o przyznanie lokalu socjalnego.

(protokół rozprawy k. 58- 59)

Postanowieniem wydanym tego dnia na rozprawie Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego A. H. oraz postanowił rozpoznać sprawę z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym.

(postanowienie k. 59)

W piśmie procesowym z dnia 10 lipca 2017 r. strona powodowa potwierdziła fakt zamieszkiwania pozwanego A. H. w przedmiotowym lokalu.

(pismo procesowe k. 67)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo zmianie.

(protokół rozprawy k. 76)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 lipca 1969 roku J. G. zawarł z powodem umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy al. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy strona powodowa zobowiązała się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a J. G. zobowiązał się do uiszczania czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.

(kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego k. 10- 11, okoliczności bezsporne)

W przedmiotowym lokalu zamieszkują K. G., jej córka J. M., jej wnuczka K. M. i jej prawnuk A. H..

(zeznania pozwanej K. M. k. 76 v. w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 58)

Pozwane zalegały z opłatami za wynajmowany lokal. Pismem opatrzonym datą 26 maja 2015 roku powód wezwał K. G. do zapłaty 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 dzień 30 kwietnia 2015 roku, wynosiła 49.308,10 zł., przekraczając trzymiesięczny czynsz. Odbiór wskazanego pisma potwierdziła podpisem K. G..

(wezwanie do zapłaty k. 13, okoliczności bezsporne)

W dniu 7 lipca 2015 roku strona powodowa skierowała do K. G. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 31 sierpnia 2015 roku. Wypowiedzenie zostało doręczone K. G. w dniu 20 lipca 2015 roku.

(wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego k. 14)

K. M. utrzymuje się z alimentów dla syna w kwocie 300 zł. oraz środków wypłacanych w ramach programu 500+. Pozwana jest zatrudniona w przedsiębiorstwie produkcyjnym od października 2017 r., od niedzieli do środy oraz w piątek, od godziny 18. Kiedy K. M. jest w pracy, A. H. opiekuje się J. M..

(zeznania pozwanej K. M. k. 76 v. w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 59)

J. M. jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę, otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 1.600 zł., z którego jest prowadzona egzekucja komornicza. Pozwana nie jest zarejestrowana w PUP jako osoba bezrobotna.

(zeznania pozwanej J. M. k. 76 v. w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 59, pismo PUP w Ł. k. 20, k. 42)

K. G. utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.900 zł., z której jest prowadzona egzekucja komornicza.

(zeznania pozwanej J. M. k. 76 v. w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 59)

A. H. urodził się w dniu (...)

(odpis skrócony aktu urodzenia k. 63)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, których prawdziwości i rzetelność ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron procesu, a nadto w oparciu o zeznania pozwanych K. M. i J. M..

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 nie pogorszonym.

Pozwani władają 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 pozwanych do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ich z powodem np. umowa najmu czy inny tytuł do zajmowania lokalu.

Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w tej sprawie wobec pozwanych nie istnieje – pozwanej K. G. wypowiedziano bowiem umowę najmu w sposób zgodny z przepisami prawa, zaś pozwane J. M. i K. M. działająca w imieniu własnym oraz jako przedstawiciel ustawowy małoletniego syna A. H., nie były najemcami lokalu, a tytuł prawny do jego zajmowania czerpały od pozwanej K. G..

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. 2005, Nr 31, poz. 266 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 pozwaną K. G. wskutek zaległości czynszowych zostały spełnione przez wynajmującego. K. G. prawidłowo, ale bezskutecznie, była wezwana do spłaty zadłużenia w terminie 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 31 sierpnia 2015 roku, Miasto Ł. mogło się skutecznie domagać od pozwanej opróżnienia zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Tym samym opróżnienia lokalu można było także domagać się od pozostałych pozwanych.

W tym miejscu koniecznym jest wskazanie, że pozwani w ogóle nie kwestionowali prawidłowości czy zasadności dokonanego przez stronę powodową wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, ani faktu utraty przez nich tytułu prawnego do lokalu. Nadto nie wskazywali, aby po upływie okresu wypowiedzenia ponownie, na innej podstawie uzyskali tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Należy również zauważyć, że okoliczność regulowania przez pozwanych bieżących opłat z tytułu czynszu najmu, nie ma znaczenia dla oceny zasadności powództwa, gdyż istotne jest to, że w dniu wypowiedzenia umowy najmu po stronie pozwanych istniało zadłużenie przekraczające znacznie trzykrotność czynszu najmu.

Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od 31 sierpnia 2015 roku, Miasto Ł. mogło się skutecznie domagać od pozwanych opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie pozwana K. G. zajmuje lokal bez tytułu prawnego i to samo dotyczy pozostałych pozwanych, którzy czerpali tytuł do zajmowania lokalu jedynie od K. G. (sami nie będąc najemcami).

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 powódki jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Powódka 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. Zdaniem Sądu, w oparciu o ustalony stan faktyczny nie sposób stwierdzić, aby taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd nakazał pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy al. (...) 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 pozwanym J. M., K. M. i A. M. 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 małoletniego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę (art. 14 ust 4)**. Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, zarówno K. M., jak i J. M. sprawują opiekę nad małoletnim pozwanym A. H.. Zatem Sąd był zobligowany do orzeczenia względem wymienionych pozwanych o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Wobec pozwanej K. G. Sąd nie stwierdził natomiast żadnych przesłanek do przyznania prawa do lokalu socjalnego, stąd orzeczono jak w punkcie 3 sentencji wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 wskazanej ustawy, orzekając o uprawnieniu J. M., K. M. i A. H. do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Miasto 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 pozwanych, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu cywilnego.

Ponieważ K. G. nie stawiała się na żadnej z dwóch rozpraw oraz nie zajęła stanowiska w sprawie, Sąd ustalił, że wydany wobec pozwanej wyrok jest zaoczny, w związku z czym w zakresie dotyczącym K. G. nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.