

Sygn. akt VIII C 976/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko A. K. (1), W. J., M. J., J. K. i A. R.

1. nakazuje pozwanym A. K. (1), W. J., M. J., J. K. i A. R. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi;
2. orzeka, że pozwanym A. K. (1), M. J., J. K. i A. R. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. orzeka, że pozwanemu W. J. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych A. K. (1), M. J., J. K. i A. R. 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.

Sygn. akt VIII C 976/16

UZASADNIENIE

W dniu 2 marca 2016 roku powód Miasto Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym A. K. (1), W. J., M. J. i J. K. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy al. (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwani zajmują lokal, o którym mowa, pomimo tego, że umowa najmu została wypowiedziana z powodu zaległości czynszowych, nie uiszczają opłat za korzystanie z lokalu oraz odszkodowania za bezumowne użytkowanie, jak i nadal nie opuścili zajmowanego lokalu.

(pozew k. 2-3).

Na rozprawie w dniu 29 sierpnia 2016 roku w imieniu powoda nikt się nie stawił, zawiadomienie doręczono w sposób prawidłowy. Stawili się pozwani M. J. i W. J., działający również w imieniu pozwanej A. K. (1). Stawił się pozwany J. K. wraz z pełnomocnikiem adw. E. B.. Pozwana A. K. (1) nie stawiła się na rozprawę pomimo prawidłowego doręczenia wezwania.

Pozwani M. J. i W. J. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz orzeczenie eksmisji pozwanego J. K. wraz z przyznaniem mu lokalu socjalnego. Pełnomocnik pozwanego J. K. uznał powództwo co do zasady i wniósł o przyznanie pozwanemu lokalu socjalnego z uwagi na orzeczony stopień niepełnosprawności oraz nieobciążanie kosztami procesu. Nadto pełnomocnik pozwanego J. K. wniósł o wezwanie w charakterze pozwanej A. R. z uwagi na to, że zajmuje przedmiotowy lokal. Sąd wydał postanowienie w przedmiocie wezwania A. R. do udziału w sprawie w charakterze pozwanej.

(protokół rozprawy k. 50-52)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 marca 2011 roku A. K. (1) zawarła 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 A. K. (1) zobowiązała się do uiszczania czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.

(dowód: kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego k. 16-18, okoliczności bezsporne)

W przedmiotowym lokalu wspólnie z pozwaną A. K. (1) zamieszkują synowie – J. K. i W. J. wraz z M. J., a także narzeczona J. A. R..

(zeznania pozwanego J. K. k. 5 1 v . w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 50 v. , zeznania pozwanego W. J. k. 5 1 v . w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 51, zeznania pozwanej M. J. k. 5 1 v . w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 51, okoliczności bezsporne)

Pozwani zalegali z opłatami za wynajmowany lokal. Pozwana A. K. (1) pismem opatrzonym datą 11 maja 2015 roku została wezwana 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 3.205,71 zł należności głównej oraz 22,24 zł tytułem odsetek, przekraczając trzymiesięczny czynsz. Odbiór wyżej wskazanego pisma w dniu 15 maja 2015 roku potwierdził W. J.. Następnie powód wezwał pozostałych pozwanych, tj. W. J., M. J. i J. K. do uregulowania zaległości czynszowych w terminie 7 dni, pod rygorem, wszczęcia postępowania sądowego. Zaległość, o której mowa, według stanu na dzień 31 października 2015 roku, wynosiła 3.244,98 zł należności głównej oraz 22,77 zł tytułem odsetek, przekraczając trzymiesięczny czynsz. Powyższe wezwanie do zapłaty pozwani otrzymali w dniu 13 listopada 2015 roku, przy czym wezwanie skierowane do pozwanego J. K. odebrał W. J.. Na dzień 31 stycznia 2016 roku zadłużenie przedmiotowego lokalu wynosiło kwotę 3.150,22 zł. Pozwani nie uregulowali wskazanych wyżej zaległości czynszowych.

(dowód: wezwanie do zapłaty dla A. K. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 19, wezwanie do zapłaty dla pozostałych pozwanych k. 11-13, karta lokalu k. 8, kartoteka finansowa k. 10, okoliczności bezsporne)

W dniu 10 listopada 2015 roku strona powodowa skierowała do pozwanej A. K. (1) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 31 grudnia 2015 roku; wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej w dniu 13 listopada 2015 roku. Powyższe wypowiedzenie odebrał pozwany W. J..

(dowód: kserokopia wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z potwierdzeniem odbioru k. 14, okoliczności bezsporne)

Pozwana A. K. (1) utrzymuje się z emerytury w wysokości 800 zł, boryka się z problemami zdrowotnymi, ma zaawansowaną cukrzycę, nie widzi i wymaga stałej opieki osób trzecich. Nadto ma orzeczony stopień niepełnosprawności w stopniu znacznym.

Pozwany W. J. pracuje, otrzymuje miesięczne wynagrodzenie w wysokości ok. 2.500 zł, z kolei jego żona – pozwana M. J. nie pracuje, jest zarejestrowana w PUP jako bezrobotna bez prawa do zasiłku.

Pozwany J. K. ma orzeczony stopień niepełnosprawności w stopniu lekkim, utrzymuje się z zasiłku, jest zatrudniony na 1/8 etatu, zaś pozwana A. R. jest w ósmym miesiącu ciąży, pozostaje osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, wspólnie z J. K. utrzymują się z zasiłku MOPS.

(zeznania pozwanego J. K. k. 51 v. w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 50 v., zeznania pozwanego W. J. k. 51 v. w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 51, zeznania pozwanej M. J. k. 51 v. w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 51, zeznania pozwanej A. R. k. 51 v., orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 43, akt notarialny k. 41-42, pismo z PUP k. 29, oświadczenie J. K. i A. R. o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania k. 31-32, kserokopia dokumentacji medycznej i orzeczenia o stopniu niepełnosprawności k. 33-35)

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 wiarygodne w całości, logiczne i spójne zeznania pozwanych.

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.

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 A. K. (1) wypowiedziano bowiem umowę najmu w sposób zgodny z przepisami prawa, zaś pozwani W. J., M. J., J. K. i A. R. nie byli najemcami lokalu, a tytuł prawny do jego zajmowania czerpali od pozwanej A. K. (1).

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 A. K. (1) wskutek zaległości czynszowych zostały spełnione przez wynajmującego. Pozwana A. K. (1) 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 grudnia 2015 roku, Gmina Ł. mogła 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 niż umowa najmu z dnia 15 marca 2011 roku, uzyskali tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od 31 grudnia 2015 roku, Gmina Ł. mogła się skutecznie domagać od pozwanych opróżnienia zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie pozwana A. K. (1) zajmuje lokal bez tytułu prawnego i to samo dotyczy pozostałych pozwanych, którzy czerpali tytuł do zajmowania lokalu jedynie od A. K. (1) (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: A. K. (1), M. J., J. K. i A. 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 cyt. ustawy). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec osoby niepełnosprawnej, kobiet w ciąży oraz osoby posiadającej status bezrobotnego (art. 14 ust 4).

Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwana A. K. (1) ma orzeczony stopień niepełnosprawności w stopniu znacznym, pozwany J. K. ma orzeczony stopień niepełnosprawności w stopniu lekkim, pozwana M. J. jest zarejestrowana jako bezrobotna w PUP w Ł., zaś pozwana A. R. jest w ciąży. Zatem Sąd był zobligowany do orzeczenia względem ww. pozwanych o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Wobec pozwanego W. J. 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 A. K. (1), M. J., J. K. i A. R. do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym 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 pozwanych, 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.