

Sygn. akt VIII C 36/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

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

Protokolant: Przemysław Staszczuk

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

z powództwa Miasta Ł. Zarządu Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko M. Ś., A. Ś., G. Ś. (1), K. Ś. i R. G.

przy udziale Prokuratora Prokuratury Rejonowej Ł. w Ł.

o nakazanie opróżnienia lokalu socjalnego

1. nakazuje pozwanym M. Ś., A. Ś., G. Ś. (1), K. Ś. i R. G. opróżnienie lokalu socjalnego numer (...) położonego przy ulicy al. (...) w Ł.;
2. orzeka, że pozwanym M. Ś., A. Ś., G. Ś. (1) i R. G. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. orzeka, że pozwanemu K. Ś. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych M. Ś., A. Ś., G. Ś. (1) i R. G. 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 K. Ś. i G. Ś. (1);
6. nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej.

Sygn. akt VIII C 36/18

UZASADNIENIE

W dniu 5 stycznia 2018 roku powód Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wytoczył przeciwko pozwanym M. Ś., A. Ś., G. Ś. (1), K. Ś. i R. G., powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu socjalnego nr (...) położonego w Ł. przy al. (...) oraz wniosł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód podniósł, że łączyła go z pozwanymi: M. Ś., R. G., K. Ś. i G. Ś. (1) umowa najmu lokalu, o którym mowa wyżej. Umowa najmu została zawarta na okres od dnia 2 stycznia 2012 roku do dnia 1 stycznia 2013 roku, a następnie przedłużona do dnia 1 stycznia 2014 roku. Pomimo upływu powyższego okresu pozwani nie opuścili zajmowanego lokalu.

(pozew k. 4-7)

Na rozprawie w dniu 21 marca 2018 roku stawili się pozwani M. Ś. i R. G., którzy wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwani wnieśli nadto o zawieszenie postępowania na zgodny wniosek strony oświadczając, że wpłacili na rzecz powoda kwotę 2.600 zł nadto chcą dalej spłacać zaległość względem niego i zawrzeć kolejną umowę najmu.

Pozwany R. G. okazał również oryginał decyzji Prezydenta Miasta Ł. z treści, której wynika, że jest on skierowany do domu pomocy społecznej dla osób przewlekle psychicznie chorych z uwagi na fakt, że z powodu wieku, choroby i niepełnosprawności nie może samodzielnie funkcjonować w życiu codziennym i wymaga stałej całodobowej opieki, przy czym pozwani nie posiadali wiedzy, co do daty umieszczenia pozwanego w domu pomocy społecznej.

Pozwana oświadczyła nadto, że pozwany K. Ś. nie mieszka w przedmiotowym lokalu, ale jest w nim zameldowany nadto odbiera kierowaną do niego na ten adres korespondencję.

Postanowieniem wydanym na rozprawie Sąd zawiadomił Prokuratora o przedmiotowej sprawie wskazując, że uważa jego udział w sprawie za potrzebny.

(protokół rozprawy k. 59-60)

Pismem z dnia 30 marca 2018 roku udział w sprawie zgłosił Prokurator Prokuratury Rejonowej Ł. w Ł..

(pismo k. 65)

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2018 roku Sąd oddalił wniosek pozwanych o zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron wobec braku zgody strony powodowej w tym zakresie.

(postanowienie k. 70)

Na rozprawie w dniu 5 czerwca 2018 roku pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo w całości. Pozwani M. Ś., A. Ś. i R. G. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Pozwany R. G. oświadczył nadto, że z uwagi na jego niepełnosprawność pozwani sprawują nad nim opiekę. Obecny na rozprawie pełnomocnik powoda nie zaprzeczył twierdzeniom R. G. ani nie składał nowych wniosków dowodowych. Pozwana oświadczyła, że G. Ś. (1) nie może się poruszać wobec tego, że wskutek połamania obydwu nóg ma założony gips do pachwin.

(protokół rozprawy k. 80-81)

Na rozprawie w dniu 19 września 2018 roku stawił się prokurator, który wniósł o uwzględnienie powództwa i przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

(protokół rozprawy k. 86)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani M. Ś., R. G. i K. Ś. na podstawie umowy najmu z dnia 30 stycznia 2012 roku zawartej z Gminą M. Ł. zamieszkali w lokalu socjalnym numer (...) położonym w Ł.

przy al. (...). Zgodnie z treścią umowy, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcom przedmiotowy lokal o łącznej powierzchni 30,94 m² składający się z jednej izby oraz WC poza budynkiem, wyposażony w instalację elektryczną oraz wodociągowo-kanalizacyjną do użytkowania, ci zaś zobowiązali się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 202,77 zł i podlegały zapłacie do 10-go dnia każdego miesiąca. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 2 stycznia 2012 roku do dnia 1 stycznia 2013 roku. Na mocy aneksu z dnia 17 stycznia 2013 roku strony umowy przedłużyły czas jej obowiązywania do dnia 1 stycznia 2014 roku. W treści aneksu, jako najemcy zostali wskazani dodatkowo pozwani A. Ś. i G. Ś. (1).

Po zakończeniu okresu najmu oznaczonego w aneksie, najemcy nie opuścili zajmowanego lokalu. Kierowane przez powoda do pozwanych wezwania do dobrowolnego wydania lokalu okazały się nieskuteczne.

(umowa najmu lokalu socjalnego k. 12-13, aneks k. 14, wezwanie do dobrowolnego wydania lokalu wraz z dowodem doręczenia k. 15-16, k. 17-18, k. 19-20, k. 21-22, k. 23-23v., informacja k. 24, okoliczności bezsporne)

Pozwany R. G. ma orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności - pozwani M. Ś., A. Ś. i G. Ś. (2), jako osoby stale z nim zamieszkałe, sprawują nad nim opiekę. Względem pozwanego R. G. Prezydent Miasta Ł. wydał decyzję o skierowaniu pozwanego do domu pomocy społecznej dla osób przewlekle psychicznie chorych z uwagi na fakt, że z powodu wieku, choroby i niepełnosprawności nie może samodzielnie funkcjonować w życiu codziennym i wymaga stałej całodobowej opieki. Nie wiadomo kiedy nastąpi przyjęcie pozwanego do wskazanego domu pomocy społecznej z uwagi na deficyt miejsc dla uprawnionych w tego typu placówkach. Pozwani nie figurują w ewidencji osób bezrobotnych zarejestrowanych w PUP.

(pismo z PUP k. 35, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, 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.

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.

Z kolei w myśl 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 jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Tym samym, żeby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu, pozwani winni wykazać, że przysługuje im tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. W sprawie zaś, okolicznością bezsporną między stronami było to, że nie posiadają oni żadnego tytułu prawnego do lokalu socjalnego numer (...) położonego w Ł. przy al. (...), łącząca strony umowa najmu uległa bowiem rozwiązaniu z upływem czasu, na jaki została zawarta, i w konsekwencji zbędnym było przeprowadzanie szczegółowego postępowania dowodowego w tym zakresie. Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględniając powództwo nakazał pozwanym opróżnienie lokalu socjalnego, o którym mowa wyżej.

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 pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...). Piłsudskiego 142 w Ł..

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 3 i 4 pkt 2 ustawy, Sąd orzekł, że pozwanym M. Ś., A. Ś., G. Ś. (1) i R. G. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Stosownie do brzmienia 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). 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 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 oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwany R. G. jest osobą niepełnosprawną, zaś pozwani M. Ś., A. Ś. i G. Ś. (1) sprawują nad nim opiekę wspólnie z nim zamieszkując. Podkreślić należy, że R. G., który osobiście stawiał się na rozprawie okazał Sądowi wydaną względem jego osoby decyzję Prezydenta Miasta Ł. o skierowaniu go do domu pomocy społecznej dla osób przewlekłe psychicznie chorych z uwagi na fakt, że z powodu wieku, choroby i niepełnosprawności nie może samodzielnie funkcjonować w życiu codziennym i wymaga stałej całodobowej opieki. Podkreślić jednak należy, że nie wiadomo jednak kiedy nastąpi przyjęcie pozwanego do wskazanego domu pomocy społecznej, przy czym okolicznością powszechnie znaną są bardzo długie, często wieloletnie terminy oczekiwania osoby uprawnionej na umieszczenie w tego typu placówce, z uwagi na niewystarczającą liczbę miejsc dla pensjonariuszy. Powyższe wprost koresponduje z oświadczeniem pozwanego, że osoby z nim zamieszkałe sprawują nad nim opiekę. Jak wynika bowiem z samej decyzji pozwany ten, z uwagi na niepełnosprawność nie może samodzielnie funkcjonować w życiu codziennym i wymaga stałej całodobowej opieki. Zauważyć również należy, że obecny na rozprawie pełnomocnik powoda w żaden sposób nie zaprzeczył twierdzeniom pozwanego, co do faktu sprawowania nad nim opieki przez zamieszkałych z nim pozwanych, ani w żaden sposób nie odniósł się do powyższego jak również nie złożył żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie.

Wskazać również należy, że art. 14 ust. 3 wymaga, aby również fakultatywne przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego Sąd badał z urzędu, przy czym jeśli nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego, przyznanie takiego lokalu może być uzasadnione ze względu na sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne danej osoby (wyrok SO w Gdańsku z 11 października 2012 r., III Ca 51/2012, L..pl nr (...)). W ocenie Sądu, w stosunku do wyżej wymienionych pozwanych, w przedmiotowej sprawie istnieją również podstawy do uznania, że znajdują się oni w szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej uzasadniającej im przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego. Sąd miał ponadto na uwadze, że lokal, który zajmują pozwani ma 30,94 m², składa się z jednej izby zaś WC znajduje się poza budynkiem.

Już zupełnie dodatkowo wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów prawo do lokalu socjalnego Sąd może przyznać nawet osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, jeśli przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, że pozwanym M. Ś., A. Ś., G. Ś. (1) i R. G. przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Jednocześnie wobec niespełnienia przez pozwanego K. Ś. przesłanek z art. 14 ustawy (jak wynika z oświadczenia pozwanej, K. Ś. nie przebywa na stałe w lokalu, jedynie okresowo się w nim pojawia, nie sposób zatem przyjąć, iż K.

Ś. stale zamieszkuje z R. G. i sprawuje nad nim opiekę) Sąd orzekł, że pozwanemu temu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych M. Ś., A. Ś., G. Ś. (1) i R. G. do czasu złożenia pozwany przez Miasta Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W przedmiotowej sprawie Sąd wydał wyrok zaoczny w stosunku do pozwanych K. Ś. i G. Ś. (1), 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 Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. z uwagi na charakter sprawy oraz sytuację życiową pozwanych, która w ocenie Sądu oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu cywilnego.