

Sygn. akt VIII C 554/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział VIII Cywilny

w następującym składzie :

Przewodniczący : Sędzia SR Tomasz Kalsztein

Protokolant : Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. (...) w Ł.

przeciwko E. O.

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanemu E. O. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. wraz z należącymi do niego rzeczami i wydać go powodowi;
2. orzeka, iż pozwanemu E. O. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie wykonania eksmisji w stosunku do pozwanego E. O. z lokalu wymienionego w punkcie 1 do czasu złożenia mu przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
4. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu w całości.

Sygn. akt VIII C 554/19

UZASADNIENIE

W dniu 18 lutego 2019 roku powód Miasto Ł. – (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanemu E. O. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) 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 pozwany był najemcą lokalu, o którym mowa wyżej. Z uwagi na zaległości czynszowe i niewykonanie wezwania do zapłaty zaległego czynszu, pozwanemu została wypowiedziana umowa najmu. Z chwilą kiedy wypowiedzenie umowy stało się skuteczne pozwany przebywa w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego.

(pozew k. 4-5)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz wniósł o ustanowienie pełnomocnika z urzędu i zwolnienie od kosztów sądowych.

(odpowiedź na pozew k. 27)

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił wnioski pozwanego o ustanowienie pełnomocnika z urzędu i zwolnienie do kosztów sądowych. (postanowienie k. 120).

Na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2019 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa ewentualnie o przyznanie mu uprawnienia do lokalu socjalnego.

(protokół rozprawy k. 121-122)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 maja 2008 roku pozwany E. O. zawarł z poprzednikiem prawnym powoda umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z § 2 umowy najemca zobowiązany był opłacać miesięczny czynsz za lokal oraz opłaty wskazane szczegółowo w § 2 ust 2. W § 8 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 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. (okoliczności bezsporne, kopia umowy najmu k. 20-21).

Pozwany zalegał z opłatami za wynajmowany lokal. Zaległość z tego tytułu, według stanu na styczeń 2019 roku, wynosiła 7.938,22 zł.

(kartoteka lokalu k. 9, okoliczności bezsporne)

W dniu 15 listopada 2017 roku powód skierował do pozwanego wezwanie do zapłaty zaległych należności z tytułu najmu lokalu, które na koniec 31 października 2017 roku wynosiły 2.034,19 zł z tytułu należności głównej. W wezwaniu powód wyznaczył miesięczny termin na uregulowanie należności i uprzedził o możliwości wypowiedzenia umowy najmu a w dalszej kolejności o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego celem orzeczenia eksmisji z zajmowanego lokalu.

(okoliczności bezsporne, kopia wezwania do zapłaty k. 17)

Pozwany nie uregulował należności.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 24 lipca 2018 roku powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu z zachowaniem terminu wypowiedzenia. Pozwany otrzymał wypowiedzenie w dniu 1 sierpnia 2018 roku

(kopia wypowiedzenia umowy najmu k. 15, potwierdzenie otrzymania k. 16)

Pismem z dnia 7 listopada 2018 roku, powód wezwał pozwanego do opuszczenia lokalu z uwagi na rozwiązanie umowy najmu.

(wezwanie k. 14)

Pomimo wystosowanego przez powoda wezwania do dobrowolnego wydania lokalu, pozwany nadal zajmuje przedmiotowy lokal.

(okoliczności bezsporne)

Pozwany E. O. obecnie sam mieszka w przedmiotowym lokalu. Utrzymuje się z zasiłku z MOPS w wysokości 350 zł miesięcznie. Pozwany jest osobą niepełnosprawną w stopniu lekkim. Nie ma ona innego lokalu, w którym mógłby

zamieszkać. Pozwany zarejestrowany jest również w Powiatowym Urzędzie pracy jako osoba bezrobotna. Pozwany zaprzestał płacenia czynszu z uwagi na chorobę a następnie z uwagi na utratę pracy z powodu likwidacji zakładu pracy..

(dowód z przesłuchania pozwanego k/. 121, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 91)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź 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 oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanego a dotyczące przesłuchania świadków z uwagi na to, iż okoliczności na które świadkowie mieli być przesłuchiwanie nie były sporne i nie miałyby one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia powyższej sprawy.

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.

Pozwany włada 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, pozwany winien wykazać, że przysługuje mu tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. W sprawie zaś, okolicznością bezsporną między stronami było to, że pozwany nie posiada żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i w konsekwencji zbędnym było przeprowadzanie szczegółowego postępowania dowodowego w tym zakresie. Umowa najmu została bowiem skutecznie została przez powoda rozważana z zachowaniem warunków jej wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 roku nr 71 poz. 733 z późn. zm.). Wypowiedzenie odpłatnej umowy najmu reguluje art. 11 wskazanej ustawy. Ust. 1 przewiduje, iż wypowiedzenie umowy powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Przesłanką uzasadniającą wypowiedzenie umowy najmu nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego jest pozostawanie przez lokatora w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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 (art. 11 ust. 2 pkt b). Sąd ocenił, iż wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane przez stronę powodową z zachowaniem wymogów ustawowych. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez pozwanego. Pomimo skutecznego rozwiązania umowy najmu pozwany nie opróżnił lokalu. Od czasu rozwiązania umowy pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Z uwagi na to, strona powodowa była uprawniona do żądania eksmisji pozwanego. Z tych względów Sąd nakazał pozwanemu opróżnienie przedmiotowego lokalu.

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.

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 2 ustawy, Sąd orzekł, że pozwanemu 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 małoletniego, 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 jest osobą niepełnosprawną dysponującą stosownym orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności. W konsekwencji Sąd był zobligowany do orzeczenia względem pozwanego o jego uprawnieniu 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 do czasu złożenia pozwanej 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 pozwanego, 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 pozwanego. W świetle powyższego, uznać należy, że pozwany nie posiada wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, na które złożyły się koszty poniesione przez stronę powodową, tj. opłata od pozwu w wysokości 30 zł, a także wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej - 240 złotych

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w sentencji.