

Sygn. akt VIII C 307/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko J. O. i S. O.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

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

Sygn. akt VIII C 307/21

UZASADNIENIE

W dniu 12 marca 2021 roku powód Miasto Ł. – (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym J. O. i S. 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 J. O. była najemcą lokalu, o którym mowa wyżej. Pozwana zaniechała obowiązku uiszczania należnych wynajmującemu opłat, w konsekwencji czego umowa najmu została wypowiedziana. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwana nie opuściła przedmiotowego lokalu, zajmując go bez tytułu prawnego wraz z S. O.

(pозew k. 5-5v.)

W odpowiedzi na pozew pozwani nie uznali powództwa i wnieśli o jego oddalenie. Nadto wskazali, że J. O. jest osobą niepełnosprawną.

W uzupełnieniu odpowiedzi na pozew zadeklarowali chęć spłaty zadłużenia. Pozwani poinformowali, że popadli w zadłużenie wobec powoda z uwagi na problemy zdrowotne i wypadki losowe, wnieśli także o rozłożenie zadłużenia wobec powoda na raty.

(odpowiedź na pozew k. 27, uzupełnienie odpowiedzi na pozew k. 33-34)

Na rozprawie w dniu 17 czerwca 2021 roku pozwani oświadczyli, że zadłużenie wobec powoda wynosi około 7.000 zł. Wskazali, że nie uiszczali czynszu, gdyż spłacali inne zobowiązania. Pozwany oświadczył, że jest po 3 operacjach lewej nogi. Pozwani podali, że mają możliwość spłaty zadłużenia, poczynając od września 2021 roku, uiszczając po 600 zł miesięcznie, z czego 350 zł na bieżące opłaty i 250 zł na poczet zadłużenia.

(protokół rozprawy k. 79)

Do zakończenia postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Na rozprawie w dniu 6 grudnia 2021 roku pozwana oświadczyła, że do chwili obecnej tytułem zadłużenia wobec powoda nie uiszcili żadnej kwoty, bowiem pozwany przebywa na zwolnieniu lekarskim i czeka na wyznaczoną operację, zaś przeciwko pozwanej prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

(protokół rozprawy k. 102-102v.)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 sierpnia 2011 roku pozwana J. O. zawarła z powodem umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z jej treścią, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a pozwana zobowiązała się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 186,34 zł. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca był w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.

Wraz z pozwaną w przedmiotowym lokalu zamieszkuje pozwany S. O..

(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 15-17, okoliczności bezsporne)

Pozwani zalegali z opłatami za wynajmowany lokal. Pismem z dnia 15 czerwca 2020 roku, doręczonym w dniu 25 czerwca 2020 roku, powód wezwał pozwaną J. O. do uregulowania zaległości czynszowych w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, pod rygorem, w przypadku braku zapłaty, wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zaległość, o której mowa, według stanu na dzień 31 maja 2020 roku, wynosiła 1.857,47 zł należności głównej oraz 41,11 zł odsetek, ponad trzykrotnie przekraczając miesięczny czynsz.

Pozwana w terminie zakreślonym w wezwaniu nie uregulowała zaległości czynszowych.

(wezwanie do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 14-14v., okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 7 września 2020 roku, doręczonym J. O. w dniu 24 września 2020 roku, wynajmujący wypowiedział pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Według stanu na datę sporządzenia oświadczenia o wypowiedzeniu, zadłużenie przedmiotowego lokalu wynosiło łącznie 2.874,98 zł.

(wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 13-13v., okoliczności bezsporne)

Pomimo upływu terminu wypowiedzenia i wystosowanego przez powoda wezwania pozwanych do dobrowolnego wydania lokalu, pozwani nie uczynili powyższego.

(wezwanie do dobrowolnego wydania lokalu k. 11-11v., k. 12-12v., okoliczności bezsporne)

Pozwana J. O. ma 70 lat. W przedmiotowym lokalu zamieszkuje wraz z synem S. O.. Pozwana otrzymuje emeryturę w wysokości około 2.000 zł miesięcznie, po potrąceniach komorniczych do dyspozycji pozostaje jej kwota 1.400 zł. Pozwana posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym o trwałym charakterze, wydane na stałe. Pozwana otrzymuje także dodatek rehabilitacyjny w wysokości 215 zł. Pozwana nie dysponuje innym lokalem, w którym mogłaby zamieszkać.

S. O. ma 42 lata, obecnie pozostaje bezrobotny. Pozwany pozostawał zatrudniony przez agencję pracy tymczasowej w dniu 28 sierpnia 2020 roku, w okresie od 31 sierpnia 2020 roku do dnia 30 kwietnia 2021 roku oraz od dnia 1 maja 2021 roku do dnia 14 czerwca 2021 roku jako operator wózka widłowego. Pozwany przebywa na zwolnieniu lekarskim po ustaniu zatrudnienia i otrzymuje zasiłek chorobowy w wysokości około 3.200 zł netto. Pozwany leczy się w związku z urazem lewej i prawej nogi, przebył 3 operacje, aktualnie oczekuje na kolejną operację. Pozwany nie dysponuje innym lokalem, w którym mógłby zamieszkać.

(dokumentacja medyczna k. 35-37, k. 39-40, zeznania pozwanej 00:13:25, zeznania pozwanego 00:20:00 w elektronicznym protokole rozprawy z dnia 20 września 2021 roku k. 92-93, zaświadczenie o wypłaconych zasiłkach k. 82-83, orzeczenie o niepełnosprawności k. 84, informacja z ZUS k.90, świadectwo pracy k. 87, k. 88)

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, a także na podstawie zeznań 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 nie pogorszonym.

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. Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w tej sprawie wobec pozwanych nie istnieje.

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. 2001 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 nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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.

Pozwanej J. O. została skutecznie wypowiedziana umowa najmu przez powoda wskutek naruszenia przez pozwaną jako najemcę postanowień umowy najmu z dnia 1 sierpnia 2011 roku, tj. § 8 pkt 3 ust 1 b, zgodnie z którym wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w przypadku pozostawania przez najemcę w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Przywołane postanowienie umowne pozostawało w zgodzie z regulacją zawartą w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. 2001 Nr 71, poz. 733 ze zm.), tj. art. 11 ust. 2 pkt 2, który uprawniał właściciela do wypowiedzenia stosunku prawnego, jeżeli lokator był w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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 najemcą – J. O., wskutek nieuiszczenia czynszu i opłat eksploatacyjnych – zostały spełnione przez wynajmującego. Samo wypowiedzenie zostało sporządzone na piśmie i wskazywało przyczynę wypowiedzenia, a więc zostało dokonane prawidłowo. Umowa najmu została zatem skutecznie rozwiązana, wobec czego J. O. utraciła tytuł prawny do zajmowania lokalu. Z upływem okresu wypowiedzenia strona powodowa mogła się skutecznie domagać od pozwanych opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu.

W tym miejscu koniecznym jest wskazanie, że pozwana J. O. w ogóle nie kwestionowała faktu utraty przez nią tytułu prawnego do lokalu. Nadto pozwani nie wskazywali, aby po upływie okresu wypowiedzenia ponownie, na innej podstawie niż umowa najmu z dnia 1 sierpnia 2011 roku uzyskali tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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 osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 573 i 1981). Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwana J. O. posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym o charakterze trwałym, wydane na stałe, zaś przyczyna niepełnosprawności powstała u pozwanej przed 16 rokiem życia. W świetle powyższych okoliczności Sąd był zobligowany do orzeczenia względem pozwanej o jej 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 pozwanej J. O. do czasu złożenia jej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu, w stosunku do pozwanego S. O. nie ustalono istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego. Z tej przyczyny Sąd orzekł, że pozwanemu S. O. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu Rejonowego, 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.

Nadto uwzględniając sytuację życiową pozwanych, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu cywilnego Sąd odstąpił od obciążenia pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu, na podstawie art. 102 k.p.c.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.