

Sygn. akt VIII C 2901/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

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

Protokolant: sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

z powództwa Miasta Ł. Zarządu Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko P. G., T. G. i M. M.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanej T. G. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. oddała powództwo w stosunku do P. G., M. M. i J. G.;
3. orzeka, że pozwanej T. G. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanej T. G. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej.

Sygn. akt VIII C 2901/15

UZASADNIENIE

W dniu 7 września 2015 roku powódka Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. (aktualnie Gmina Ł. Zarząd Lokali Miejskich w Ł.), reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczyła przeciwko pozwanym: T. G., P. G. i M. M. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że T. G. była najemcą lokalu, o którym mowa wyżej. Umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 1 października 2010 roku z powodu zaległości czynszowych, najemczynie nie uiszczała bowiem opłat za korzystanie z lokalu. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwana nie opuściła zajmowanego lokalu. Wraz z pozwaną w lokalu zamieszkują P. G. i M. M..

(pozew k. 2-5)

Na rozprawie w dniu 28 października 2015 roku pełnomocnik powódki nie stawił się. Pozwana T. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 28 października 2015 roku wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanego małoletniego J. G..

Na rozprawie w dniu 3 lutego 2016 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości, nadto P. G. działająca także jako przedstawiciel ustawowy małoletnich pozwanych M. M. i J. G., oświadczyła, że od września 2014 roku nie zamieszkuje w lokalu, którego sprawa dotyczy.

Na rozprawie bezpośrednio poprzedzającej ogłoszenie wyroku pełnomocnik powódki podtrzymał żądanie pozwu, pozwana P. G., działająca także jako przedstawiciel ustawowy małoletnich pozwanych, wniosła o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy k. 33-34, postanowienie k. 34, protokół rozprawy k. 42-43, k. 57-58)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 maja 2007 roku pozwana T. G. zawarła z poprzednikiem prawnym powódki umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy, 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 65,33 zł i podlegały zapłacie do dnia 10-go każdego miesiąca. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca był 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 należności.

(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 8-8v, okoliczności bezsporne)

Pozwana T. G. zalegała z opłatami za wynajmowany lokal. W dniu 6 stycznia 2010 roku powódka wystosowała do T. G. „wezwanie pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego” wzywając ją do uregulowania zaległości czynszowych w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, pod rygorem, w przypadku braku zapłaty, wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Zaległość, o której mowa, według stanu na dzień wystawienia wezwania wynosiła 2.046,17 zł należności głównej oraz 302,87 zł z tytułu odsetek, wielokrotnie przekraczając miesięczny czynsz. Pozwana w terminie zakreślonym w wezwaniu, nie uregulowała zaległości czynszowych.

Pismem doręczonym pozwanej w dniu 2 sierpnia 2010 roku, a opatrzonym datą 29 lipca 2010 roku, powódka wypowiedziała z dniem 31 sierpnia 2010 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego, o którym wyżej mowa, z powodu zaległości czynszowych, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 30 września 2010 roku. Według stanu na dzień 29 lipca 2010 roku zadłużenie przedmiotowego lokalu wynosiło łącznie 2.995,38 zł, w tym 2.566,79 zł z tytułu należności głównej za opłaty czynszowe i 428,59 zł z tytułu odsetek.

W dniu 27 czerwca 2012 roku skierowano do pozwanej wezwanie do uregulowania zaległości z tytułu opłat za używanie mieszkania. Zadłużenie na ten dzień wynosiło łącznie 6.149,49 zł. Pismem z dnia 30 października 2014 roku powódka wystosowała do T. G. wezwanie do dobrowolnego opróżnienia mieszkania oraz uregulowania zaległości z tytułu korzystania z lokalu, które na ten dzień kształtowały się na poziomie 10.034,44 zł łącznie. Zaległość pozwanej na dzień 31 maja 2015 roku wynosiła łącznie 12.179,59 zł

(wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania listem poleconym k. 1 1-11v, wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z dowodem odbioru k. 10, wezwanie k. 12, wezwanie k. 13, stan finansowy konta za lata styczeń 2014 – maj 2015 k. 15-20, stan finansowy konta za lata styczeń 2009 – grudzień 2013 k. 52-56, okoliczności bezsporne)

Do sierpnia 2014 roku w przedmiotowym lokalu wraz z najemczynią zamieszkiwała jej wnuczka pozwana P. G. wraz z synem M. M.. Od tego czasu pozwana ta wraz z M. M. i urodzonym w dniu (...) J. G. zamieszkuje w Z. na ulicy (...), tam też ma wszystkie swoje rzeczy. Syn pozwanej M. M. chodzi do szkoły w Z.. Dom ten stanowi centrum życiowe pozwanej i jej rodziny.

(dowód z przesłuchania pozwanej P. G. k. 43, umowa najmu k. 45-45v, okoliczności bezsporne)

Pomimo wypowiedzenia umowy najmu T. G. nie opuściła przedmiotowego lokalu.

(okoliczności bezsporne)

Pozwana T. G. nie figuruje w rejestrze Powiatowego Urzędu Pracy w Ł. jako osoba bezrobotna. T. G. ma 67 lat, z zawodu jest technikiem budowlanym, obecnie jest na emeryturze, którą uzyskuje w wysokości 1.400 zł netto. Pozwana ma nadciśnienie tętnicze, ma migotanie przedsionków i jaskrę. Pozwana nie ma orzeczenia o niepełnosprawności. Pozwana w powodu choroby wykupuje leki, za które płaci 126 zł miesięcznie.

(dowód z przesłuchania pozwanej T. G. k. 34, pismo z PUP k. 27, 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. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił ponadto dowód z przesłuchania pozwanych T. G. i P. G..

Sąd Rejonowy zważył , co następuje:

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w stosunku do pozwanej T. G., natomiast w stosunku do pozwanych P. G. i jej dzieci

– M. M. i J. G. jako niezasadne podlega oddaleniu.

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.

Jak ustalono w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego, pozwana P. G. wraz z dziećmi – małoletnimi pozwanymi M. M. i J. G. od sierpnia 2014 roku nie przebywa i nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, nie posiada w nim również swoich rzeczy. Pozwana ta wraz z mężem i dziećmi, na mocy umowy najmu, zamieszkuje w Z. przy ul. (...).

Na marginesie wskazać w tym miejscu należy, że powód w żaden sposób nie odniósł się do tego twierdzenia pozwanych i przeprowadzonych na tę okoliczność dowodów, nie kwestionował go, ani nie złożył żadnych wniosków dowodowych w celu udowodnienia, że pozwana P. G. wraz z dziećmi faktycznie włada jego rzeczą – zajmują przedmiotowy lokal mieszkalny lub mają w nim choćby swoje rzeczy.

Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku (I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76), że rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności jeżeli strona jest reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Skoro zatem P. G. wraz z małoletnimi pozwanymi nie zamieszkuje w lokalu nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...), powództwo w stosunku do w/w pozwanych, jako bezprzedmiotowe, musiało podlegać oddaleniu, co też Sąd uczynił orzekając jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

Pozwana T. G. w dalszym ciągu zaś 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, pozwana ta winna wykazać, że przysługuje jej tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia w/w pozwanej do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ich z powodem np. umowa najmu. Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w niniejszej sprawie wobec pozwanej T. G. 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. 2014, poz. 150), zwanej dalej ustawą, 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 przedmiotowej umowy najmu zostały spełnione przez wynajmującego.

T. G., będąca jako najemczyni przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zobowiązana do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych, prawidłowo, ale bezskutecznie, była wezwana do spłaty zadłużenia w terminie miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, a w dacie zarówno przedmiotowego wezwania jak i wypowiedzenia umowy najmu zaległość najemcy z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu wielokrotnie 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 T. G., jak również osoby wspólnie z nią zamieszkujące, utraciła tytuł prawny do zajmowania lokalu. Z upływem okresu wypowiedzenia, a zatem od dnia 1 października 2010 roku, Miasto Ł. mogło się skutecznie domagać od T. G. i osób wspólnie z nią zamieszkujących opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie wskazane osoby zajmują lokal bez tytułu prawnego.

W tym miejscu koniecznym jest wskazanie, iż pozwana w ogóle nie kwestionowała prawidłowości, czy zasadności dokonanej przez stronę powodową wypowiedzenia umowy najmu, ani faktu utraty przez nią tytułu prawnego. Podkreślenia wymaga także okoliczność, że nie można w żadnym razie uznać aby między stronami, po upływie okresu wypowiedzenia umowy najmu lokalu z dnia 10 maja 2007 roku, doszło do zawarcia kolejnej, nowej umowy najmu w sposób dorozumiany. Zawarcie umowy w sposób dorozumiany ma miejsce wyłącznie w przypadku, gdy dwa podmioty zgodnie chcą i dążą do zawarcia umowy oznaczonej treści oraz swoim zachowaniem jednoznacznie wskazują na wystąpienie i zrealizowanie takiej woli. Tym samym celem ustalenia czy między oznaczonymi podmiotami doszło do zawarcia umowy koniecznym jest niezwykle dokładne i szczegółowe zbadanie wszystkich okoliczności danego przypadku. W przedmiotowej sprawie strona powodowa po złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 10 maja 2007 roku traktowała pozwaną jako osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego, zaś pozwana nadal nie regulowała należności tym razem już z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Znajduje to również potwierdzenie w załączonych do sprawy dokumentach.

W ocenie Sądu, brak było również podstaw do oddalenia powództwa w niniejszej sprawie na podstawie art. 5 k.c., a zatem w oparciu o to, że roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia 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.

Mając na uwadze powyższe, Sąd nakazał opróżnienie lokalu, którego sprawa dotyczy, przez pozwaną T. G..

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, przy czym przepis ten wyraźnie wskazuje w stosunku, do kogo Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania takiego lokalu, samo zaś wyliczenie ma charakter enumeratywny. W ocenie Sądu w stosunku do pozwanej T. G. nie ustalono istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego – ustalono, że pozwana nie posiada orzeczenia o stopniu niepełnosprawności, nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, nie korzysta również ze świadczeń z pomocy społecznej, ani nie spełnia innych przesłanek warunkujących przyznanie jej uprawnienia do lokalu socjalnego, stąd orzeczono, że pozwanej tej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze trudną sytuację życiową i majątkową pozwanej T. G., która w ocenie 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 pozwanej.