

Sygn. akt VIII C 1194/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.- Zarząd Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko H. B., E. B. i N. B.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym H. B., E. B. i N. B. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi;
2. orzeka, że pozwanym H. B., E. B. i N. B. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych H. B., E. B. i N. B. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia pozwanym przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanych kosztami procesu,
5. przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi na rzecz r. pr. B. O. kwotę 295,20 zł (dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu.

Sygn. akt VIII C 1194/18

UZASADNIENIE

W dniu 30 maja 2018 roku powód Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym H. B., E. B. i N. B. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) i wydanie go powodowi oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwani byli najemcami powyższego lokalu socjalnego na czas określony. Pomimo upływu terminu trwania umowy, co spowodowało jej wygaśnięcie, pozwani nadal zajmują lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...) bez tytułu prawnego. Powód wielokrotnie przedstawiał pozwanym oferty umów najmu lokalu socjalnego, jednak pozwani odmówili ich przyjęcia.

(pozew k. 4)

W piśmie z dnia 20 czerwca 2018 r., stanowiącym odpowiedź na pozew, pozwani zakwestionowali zasadność powództwa z uwagi na brak zaległości w opłatach czynszowych. Dwa lokale wskazane przez stronę powodową w ocenie pozwanych nie spełniały warunków pozwalających na zamieszkanie przez ich rodzinę.

(odpowiedź na pozew k. 27)

Postanowieniem z dnia 17 września 2018 r. Sąd ustanowił dla H. B. i E. B. pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie k. 47)

W piśmie złożonym na rozprawie w dniu 22 października 2018 r., na urzędowym formularzu odpowiedzi na pozew, pozwani reprezentowani przez pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego, wniosli o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanych podniósł, że lokale zastępcze wskazane przez powoda nie odpowiadały warunkom wskazanym w art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dodatkowo pozwani nie posiadają żadnych zaległości na indywidualnym rachunku lokalu. Poza tym pełnomocnik pozwanych zwrócił uwagę, że N. B., z uwagi na to, że jest osobą małoletnią oraz E. B., ponieważ pozostaje bezrobotna, spełniają przesłanki do przyznania lokalu socjalnego.

(odpowiedź na pozew k. 61- 66)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo zmianie.

(protokół rozprawy k. 75- 77)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 sierpnia 2016 roku E. B. działająca w imieniu własnym i małoletniej córki N. B., zawarła z Miastem Ł.-Zarząd Lokali Miejskich w Ł. umowę najmu lokalu socjalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni i wc o powierzchni użytkowej 50,77 m². Przedmiotowa umowa, zawarta na czas oznaczony do dnia 23 lipca 2017 r., upoważniała najemców do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat zaliczkowych za świadczenia związane z jego eksploatacją.

(umowa najmu lokalu socjalnego k. 14- 17, zeznania pozwanej E. B. k. 76)

Pismem z dnia 6 października 2017 r. Zarząd Lokali Miejskich w Ł. zawiadomił H. B. w związku ze złożonym wnioskiem o przedłużenie umowy najmu zajmowanego lokalu socjalnego na kolejny okres 12 miesięcy, że pozwani z uwagi na osiągnięte dochody kwalifikują się do przedłużenia umowy najmu na kolejne 12 miesięcy. Jednak z uwagi na dyspozycję Prezydenta Miasta o prywatyzacji nieruchomości przy ul. (...), zostanie wskazany pozwanym inny lokal socjalny.

(pismo k. 37)

Pismem z dnia 7 grudnia 2017 r. Zarząd Lokali Miejskich w Ł. wskazał E. B. i H. B. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...) składający się z jednego pokoju i kuchni oraz wspólnego przedpokoju oraz wc.

(pismo k. 12)

Pismem z dnia 31 stycznia 2018 r. Zarząd Lokali Miejskich w Ł. wskazał E. B. i H. B. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...) składający się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju oraz wc.

(pismo k. 11 v.)

Pismem z dnia 16 kwietnia 2018 r. Zarząd Lokali Miejskich w Ł. wskazał E. B. i H. B. lokal mieszkalny nr (...) a położony w Ł. przy ulicy (...) składający się z jednego pokoju i kuchni oraz wc na kondygnacji.

(pismo k. 11)

Pismem z dnia 27 kwietnia 2018 r. Zarząd Lokali Miejskich w Ł. wezwał E. B. i H. B. do dobrowolnego wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) w związku z bezumownym korzystaniem z niego.

(wezwanie k. 8, dowód doręczenia k. 9)

W dniu 12 października 2017 r. pozwani uiszcili na rzecz powoda kwotę 242,49 zł, a w dniu 20 kwietnia 2018 r. kwotę 230 zł.

(potwierdzenia wpłaty k. 67)

W lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...) mieszkają H. B., E. B. i N. B.. E. B. jest osobą z lekkim stopniem niepełnosprawności. Pozwana jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. H. B. jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony na stanowisku spawacza- montera tłumików, z wynagrodzeniem ok. 2.100 zł. Pozwani H. B. i E. B. otrzymują świadczenie tzw. 500 +. Pozwani przeprowadzili remont lokalu mieszkalnego, w tym remont łazienki.

(zeznania pozwanej E. B. k. 76, zeznania pozwanego H. B. k. 77, zaświadczenie k. 28, oświadczenie k. 29, indywidualny plan działania k. 30, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 31- 32, pismo PUP k. 33)

Do dnia wyrokowania pozwani nie opuścili przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia, a także na podstawie zeznań pozwanych E. B. i H. B..

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 Gminy Ł., reprezentowanej 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. Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w niniejszej sprawie wobec pozwanych nie istnieje, gdyż zawarta w dniu 10 sierpnia 2016 roku umowa najmu lokalu socjalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...), została zawarta na czas oznaczony do dnia 23 lipca 2017 r. Pozwani nie kwestionowali, że łącząca ich ze stroną powodową umowa najmu miała charakter okresowy, jak również nie podważali twierdzenia powoda o upływie terminu trwania przedmiotowej umowy. Dlatego też podnoszona przez stronę pozwaną okoliczność nie zalegania z opłatami czynszowymi nie miała znaczenia dla oceny zasadności powództwa, gdyż jego podstawą było zajmowanie przez pozwanych lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego z uwagi na upływ terminu, na jaki zawarto umowę najmu. Jako irrelewantne należało ocenić także zarzuty pozwanych wobec lokali wskazanych przez stronę powodową w celu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Podobnie nie ma znaczenia okoliczność poniesienia przez

pozwanych nakładów na remont przedmiotowego nakładu, co może stanowić przedmiot wzajemnych rozliczeń stron po opuszczeniu lokalu przez pozwanych. Można jeszcze zauważyć, że pozwani nie wskazywali, aby po upływie okresu na jaki zawarto umowę najmu ponownie, na innej podstawie niż pierwotna umowa najmu, uzyskali tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

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 współżycia społecznego lub społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa. Powód był wynajmującym w stosunku do pozwanych 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 pozwany opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. i wydanie go powodowi.

Na podstawie art. 14 ust. 1 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, Sąd orzekł, że pozwany 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), przy czym ustawa wyraźnie wskazuje w stosunku, do kogo Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania takiego lokalu, samo zaś wyciszenie ma charakter enumeratywny (art. 14 ust. 4). I tak, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionemu oraz sprawującemu nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałemu, obłożnie chorego, emeryta i rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Jak ustalono w toku postępowania E. B. jest osobą z orzeczoną w stopniu lekkim niepełnosprawnością. Poza tym pozwana jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku. Z kolei N. B. jest osobą małoletnią, nad którą zarówno E. B., jak i H. B. sprawują opiekę i wspólnie z nią zamieszkują. Tym samym wszyscy pozwani mieszczą się w kręgu osób wymienionych w art. 14 ustawy, wobec których Sąd obowiązany jest orzec o prawie do lokalu socjalnego. W związku z tym Sąd nakazał wstrzymanie eksmisji pozwanych do czasu przedstawienia przez Miasto 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 pozwanych, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. 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. Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest przy tym suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tegoż sądu należy przesądzenie, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu (por. m.in. postanowienie SN z dnia 25.03.2011 r., IV CZ 136/10, LEX nr 785545; postanowienie SN z dnia 19.01.2012 r., IV CZ 118/11, LEX nr 1169157; postanowienie SN z dnia 26.01.2012 r., III CZ 10/12, OSNC 2012/7-8/98; postanowienie SN z dnia 9.02.2012 r., III CZ 2/12, LEX nr 1162689). W ocenie Sądu taki właśnie szczególny wypadek zachodzi w stosunku do pozwanych, analiza ich sytuacji życiowej i majątkowej doprowadziła bowiem Sąd orzekający w sprawie do przekonania, że pozwani nie posiadają wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, co uzasadnia zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. do rozstrzygnięcia w ich przedmiocie (por. m.in. wyrok SA w Białymstoku z dnia 11.04.2014 r., I ACa 9/14, LEX nr 1455540; wyrok SA w Łodzi z dnia 27.11.2013 r., I ACa 725/13, LEX nr 1409197; wyrok SA w Szczecinie z dnia 25.10.2012 r., I ACa 571/12, LEX nr 1237890).

W ostatnim punkcie orzeczenia Sąd przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz r. pr. B. O. kwotę 295,20 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji wyroku.