

Sygn. akt VII C 1244/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie, Wydział VII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Piotr Słobodzian

Protokolant: Karolina Święcka

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2022 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. w W.**

przeciwko **A. S.**

z udziałem interwenienta ubocznego (...) **W.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu A. S., aby opróżnił i opuścił lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w W. wraz z przynależną do lokalu komórką lokatorską oznaczoną numerem (...) znajdującą się w tym samym budynku i wydał lokal wraz z komórką w stanie wolnym od osób i rzeczy powodowi (...) Sp. z o.o. w W..

II. przyznaje pozwanemu A. S. prawo do lokalu socjalnego.

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu opisanego w pkt I wyroku do czasu złożenia pozwanemu A. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez (...) W..

IV. zasądza od pozwanego A. S. na rzecz powoda (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 457,00 (czteryście pięćdziesiąt siedem 00/100) złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 240,00 (dwieście czterdzieści 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

V. zasądza od pozwanego A. S. na rzecz interwenienta ubocznego (...) W. kwotę 280,00 (dwieście osiemdziesiąt 00/100) złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 240,00 (dwieście czterdzieści 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt VII C 1244/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 04 grudnia 2020 roku (data nadania) powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika adw. P. G., wniósł o nakazanie pozwanemu A. S., aby opróżnił lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. wraz z przynależną do niego komórką piwniczną oznaczoną nr 06-3 usytuowaną w tym samym budynku i wydał je powodowi. Pełnomocnik powoda domagał się również zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania pełnomocnik powoda wskazał, iż na mocy umowy z dnia 12 sierpnia 2002 roku Instytut (...) oddał powodowi do używania (z prawem do pobierania pożytków) nieruchomości należące do Instytutu, w tym nieruchomość znajdującą się przy ul. (...) w W.. Podano, iż w dniu 01 lipca 2011 roku, powód zawarł z pozwanym A. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., o powierzchni 24,10 m² wraz z komórką piwniczną nr 06-3 o powierzchni 5,82 m². Stwierdzono, iż pozwany zaprzestał regularnego uiszczania opłat z tytułu zawartej umowy najmu. Podano, iż pozwany posiada zadłużenie względem powoda na kwotę 15.695,98 zł (stan na dzień 29 maja 2020 roku). Wskazano, iż powód skierował do pozwanego wezwanie do zapłaty przedmiotowej należności, a z uwagi na bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu, pismem z dnia 11 sierpnia 2020 roku powód wypowiedział łączącą strony umowę najmu. Stwierdzono, iż pomimo upływu wyznaczonego terminu do opróżnienia lokalu, pozwany nadal zajmuje przedmiotowy lokal (pозew k. 1-3v).

Do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego przystąpiło (...) W., zgłaszając jednocześnie wniosek o nieprzyznawanie lokalu socjalnego pozwanemu na wypadek uznania powództwa za zasadne (interwencja uboczna (...) W. k. 48).

Pozwany A. S. nie złożył odpowiedzi na pozew, przedstawiając swoje stanowisko dopiero na pierwszej rozprawie, nie kwestionując faktu wypowiedzenia umowy najmu lokalu oraz iż posiada zadłużenie względem powódki z tytułu najmu przedmiotowego lokalu (protokół rozprawy z dnia 11 lutego 2022 roku – k. 92-93).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową z dnia 12 sierpnia 2022 roku, Instytut (...) oddał powodowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zabudowane nieruchomości stanowiące własność lub pozostające we faktycznym władaniu Instytutu. Przytoczona umowa obejmowała swoim zakresem m. in. nieruchomość usytuowaną przy ul. (...) w W., zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielolokalowym.

Na mocy umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 01 lipca 2011 roku, zawartej z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., A. S. stał się najemcą lokalu mieszkalnego o powierzchni 24,10 m.kw. oznaczonego numerem 215, położonego w budynku przy ulicy (...) w W.. Do przedmiotowego lokalu przynależy komórka piwniczna o powierzchni 5,82 m. kw. oznaczona nr 06-3 w tym samym budynku. Powyższa umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Na mocy zawartej umowy, pozwany zobowiązany był do comiesięcznego uiszczania należnego powodce czynszu najmu w wysokości 201,24 zł miesięcznie oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu (centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, energia elektryczna).

Pozwany zaniechał regularnego uiszczania należnych opłat z tytułu najmu przedmiotowego lokalu. Wydruk z kartoteki księgowej dotyczącej przedmiotowego lokalu obejmujący lata 2016-2020, z końcem każdego roku wykazywał narastające zaległości obciążające pozwanego. Bilans zaległości na koniec roku 2020 wynosił 15.695,98 zł.

W piśmie z dnia 16 czerwca 2020 roku pozwany został wezwany przez powódkę do uiszczenia zaległości związanych z zajmowanym lokalem w łącznej kwocie 15.695,95 zł w nieprzekraczalnym terminie jednego miesiąca. W piśmie zawarto uprzedzenie, iż w razie nie uregulowania należności w powyższym terminie powód może wypowiedzieć pozwanemu umowę najmu lokalu. Przesyłka zawierająca powyższą korespondencję skierowana do pozwanego została zwrócona jako awizowana, nie podjęta w terminie.

Pismem z dnia 11 sierpnia 2020 roku powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu lokalu przy ul. (...) w W. na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia tj. ze skutkiem na dzień 30 września 2020 roku - w związku z nieuregulowaniem przez pozwanego zaległych i bieżących należności z tytułu najmu lokalu przy ul. (...) w kwocie 15.695,95 zł pomimo ostatecznego wezwania do zapłaty. Przesyłka zawierająca powyższą korespondencję skierowana do pozwanego została zwrócona jako awizowana, nie podjęta w terminie. Niezależnie od powyższego pozwany otrzymał wypowiedzenie umowy najmu bezpośrednio od Prezesa Zarządu strony powodowej.

Pismem z dnia 10 listopada 2020 roku powód wezwał pozwanego do opróżnienia zajmowanego lokalu i przynależnych pomieszczeń w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Przesyłka zawierająca powyższą korespondencję skierowana do pozwanego została odebrana w dniu 24 listopada 2020 roku.

Pozwany A. S. w spornym lokalu zamieszkuje sam. Pozwany w chwili obecnej nie posiada zatrudnienia. Od dnia 14 lutego 2022 roku pozwany jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Pozwany nie jest osobą niepełnosprawną, nie jest obłożnie chory. Pozwany nie ma żadnych osób na swoim utrzymaniu.

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez stronę powodową dokumentów, kopii lub odpisów (umowa z dnia 12 sierpnia 2002 roku k. 26-28, umowa najmu z dnia 01 lipca 2011 roku k. 7v, kartoteka księgowa lokalu za okres 2016-2020 k. 10-17, wezwanie do zapłaty k.18, potwierdzenie nadania k. 19v, wydruk z internetowego systemu pocztowego k.20-21, wypowiedzenie umowy najmu k. 22v, dowód nadania przesyłki k.22, wydruk z internetowego systemu pocztowego k. 23-24, pismo z dnia 10 listopada 2020 roku k. 29, dowód nadania k. 30, potwierdzenie odbioru k. 31-32, decyzja z dnia 14 lutego 2022 roku k. 101), a także zeznań złożonych przez strony tj. Prezesa Zarządu P. F. oraz pozwanego A. S. na rozprawie w dniu 11 lutego 2022 roku (protokół rozprawy z dnia 21 grudnia 2021 roku – k. 52-53)

Złożone przez strony dokumenty Sąd uznał za wiarygodne nie znajdując podstaw do kwestionowania ich prawdziwości z urzędu oraz biorąc pod uwagę fakt, iż strona pozwana nie podważała ich wiarygodności. Sąd dał również w pełni wiarę zeznaniom złożonym przez strony sporu – co do zasadniczego bowiem faktu istnienia zaległości obciążających pozwanego względem powódki oraz wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu pozostawały one zbieżne i spójne. Pozwany zeznał, iż nie kwestionuje faktu, iż w połowie 2021 roku obciążało go względem powódki zadłużenie z tytułu nieuiszczonych opłat za korzystanie z przedmiotowego lokalu. Przeprowadzone w toku sprawy przesłuchania stron pozostawały w zgodzie z pozostałymi dowodami, a także twierdzeniami pozwu.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo należało uznać za w pełni uzasadnione.

Na samym wstępie stwierdzić należy, iż brak było jakichkolwiek podstaw, aby w dniu 15 marca 2022 roku uwzględnić wniosek pełnomocnika pozwanego, aby odroczyć rozprawę i określić pełnomocnikowi pozwanego termin na zapoznanie się z aktami sprawy i złożenie pisma przygotowawczego. Wskazać należy, iż na poprzednim terminie rozprawy tj. w dniu 11 lutego 2022 roku Przewodniczący stwierdzając, iż pozwanemu nigdy nie doręczono faktycznie odpisu pozwu, doręczył pozwanemu odpis pozwu z załącznikami wraz z zobowiązaniem do zajęcia stanowiska w terminie 2 tygodni i stosownym pouczeniem wyjęte z znajdującej się w aktach koperty, zwróconej przez stronę powodową. Mimo powyższego stanu rzeczy pozwany w powyższym terminie 2 tygodni nie zajął żadnego dalszego stanowiska (poza zajęciem na rozprawie w dniu 11 lutego 2022 roku) i nie zgłosił żadnych wniosków, ani dowodów. Pozwany dopiero w dniu 14 marca 2022 roku, tj. w przeddzień rozprawy wyznaczonej na dzień 15 marca 2022 roku ustanowił pełnomocnika procesowego, w ocenie Sądu działając wyłącznie z zamiarem przedłużenia postępowania w sprawie. W ocenie Sądu pozwany co do zasady już z upływem dwutygodniowego terminu liczonego od rozprawy z dnia 11 lutego 2022 roku utracił możliwość powoływania w sprawie dalszych wniosków i dowodów, a już za całkowicie niedopuszczalne należało uznać zakreślanie mu na rozprawie w dniu 15 marca 2022 roku dalszego terminu na zajęcie stanowiska i odraczenie rozprawy.

W ocenie Sądu niewątpliwym jest, iż pozwany A. S. aktualnie nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ulicy (...) w W.. Stosunek najmu łączący pozwanego z powodem został wypowiedziany ze skutkiem na dzień 30 września 2020 roku z uwagi istniejące zadłużenie w zapłacie czynszu, przekraczające trzy pełne okresy płatności, przy czym wcześniej pozwanemu zakreślono miesięczny termin na uregulowanie zaległości pod rygorem wypowiedzenia umowy, w związku z czym procedura wypowiedzenia umowy przewidziana w art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego została zachowana. Fakt ten nie był kwestionowany przez pozwanego. Powód z uwagi na dalsze

zajmowanie przedmiotowego lokalu przez pozwanego po upływie okresu wypowiedzenia, wyznaczył pozwanemu kolejny 7 dniowy termin na opróżnienie lokalu, który upłynął z dniem 01 grudnia 2020 roku. Okoliczność, iż pozwany nie odebrał skierowanych do niego pocztą ostatecznego wezwania do zapłaty, czy też wypowiedzenia, skierowanych do niego na adres wynajmowanego lokalu z powodu czasowego przebywania poza lokalem (z uwagi na, jak to określił, „zamieszkiwanie u dziewczyny”) nie oznacza, że pisma te nie mogą być uznane za skutecznie doręczone pozwanemu. Zgodnie z jednoznacznym brzmieniem art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby, a w razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Niezależnie od powyższego pozwany przyznał wprost w swych zeznaniach, iż wypowiedzenie umowy otrzymał również do rąk własnych od Prezesa Zarządu powoda, jak również nie zaprzeczył w sposób jednoznaczny, iż nie otrzymał w ten sam sposób również ostatecznego wezwania do zapłaty. Dodatkowo pozwany z całą pewnością otrzymał zarówno wypowiedzenie umowy, jak i ostateczne wezwanie do zapłaty w toku niniejszego postępowania, wraz z odpisem pozwu.

Zdaniem Sądu, powód posiadał uzasadnione podstawy do wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu. Okoliczności wskazujące na istnienie zaległości obciążających pozwanego, zostały w sposób wyczerpujący wykazane przez powoda poprzez załączenie do niniejszej sprawy kartoteki księgowej dotyczącej przedmiotowego lokalu za lata 2016-2020. Ze wspomnianych dokumentów w sposób bezsprzeczny wynika, iż pozwany posiadał i posiada nadal zadłużenie względem powoda z tytułu najmu przedmiotowego lokalu. Nadto wskazać należy, iż pozwany na żadnym etapie postępowania nie podważał faktu istnienia owego zadłużenia, co więcej w toku rozprawy z dnia 11 lutego 2022 roku, przyznał, iż posiada wiedzę co do obciążających go należności.

Z uwagi na fakt, iż pozwany nie posiada obecnie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu strona powodowa może żądać wydania lokalu przez pozwanego. O ile powód nie jest właścicielem spornego lokalu, to jednak na podstawie umowy z dnia 12 sierpnia 2002 roku właściciel – Instytut (...) oddał mu do używania (z prawem do pobierania pożytków) m. in. nieruchomość usytuowaną przy ul. (...) w W., w której znajduje się sporny lokal. Tym samym powód miał pełne prawo zawrzeć z pozwanym umowę najmu spornego lokalu, a obecnie może domagać się jego zwrotu na podstawie art. 675 k.c. w zw. z art. 680 k.c., stanowiących, iż po zakończeniu najmu lokalu najemca obowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.

Rozważając zasadność żądania powoda Sąd oceniał, czy żądanie to nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). W niniejszej sprawie Sąd doszedł do przekonania, że żądanie powoda nie pozostaje z takimi zasadami w sprzeczności. Nie zachodzą bowiem żadne uwarunkowania, które czyniłyby eksmisję pozwanego z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego.

Rozważając powyższe, Sąd uznał, iż roszczenie powoda o eksmisję jest w pełni zasadne i z tego powodu orzekł jak w pkt I wyroku.

Wobec orzeczenia eksmisji pozwanego ze spornego lokalu mieszkalnego, rozstrzygnięcia wymagała kwestia, czy przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego. Stosownie bowiem do treści art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust. 3).

Ponadto, zgodnie z ust. 4 powyższego artykułu Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

1) kobiety w ciąży,

2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

3) obłożnie chorych,

4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

5) osoby posiadającej status bezrobotnego,

6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Sąd ustalił, iż pozwany na datę orzekania spełniał obligatoryjną przesłankę uzasadniającą przyznanie mu prawa do lokalu mieszkalnego, albowiem od dnia 14 lutego 2022 roku jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku, na co przedstawił odpowiednie zaświadczenie.

Wskazać należy, iż pozwany jest osobą bezrobotną, nie posiadającą stałego źródła dochodu. Prowadzi on jednoosobowe gospodarstwo domowe. Nie posiada żadnych osób na swoim utrzymaniu. Ponadto pozwany nie ma możliwości zamieszkiwania w innym lokalu, ani nie przysługuje mu żaden tytuł prawny do innego lokalu czy też nieruchomości. W tak zaistniałym stanie faktycznym koniecznym było przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, o czym orzekł Sąd w pkt II wyroku.

Nadto, z uwagi na brak możliwości zamieszkania pozwanego w innym lokalu po opróżnieniu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., Sąd w pkt III wyroku nakazał wstrzymanie wykonania pkt I wyroku do czasu złożenia pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez (...) W..

O kosztach postępowania orzeczono w pkt IV wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. i 99 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 457,00 złotych tytułem kosztów procesu (w tym kwotę 200,00 złotych tytułem zwrotu opłaty od pozwu, kwotę 240,00 złotych tytułem wynagrodzenia dla radcy prawnego oraz kwotę 17,00 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa). Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika procesowego powoda w osobie adwokata Sąd ustalił na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie. Nadto Sąd w pkt V wyroku na podstawie art. 107 k.p.c. zasądził od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego (...) W. kwotę 280,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (w tym kwotę 40,00 złotych tytułem zwrotu opłat od interwencji ubocznej oraz kwotę 240,00 złotych tytułem wynagrodzenia dla radcy prawnego) Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika procesowego interwenienta ubocznego w osobie radcy prawnego Sąd ustalił na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Stwierdzić w tym miejscu należy, iż brak było jakichkolwiek podstaw do odstąpienia od obciążania pozwanego kosztami postępowania w trybie art. 102 k.p.c., gdyż Sąd nie stwierdził ku temu żadnego szczególnie uzasadnionego przypadku. Pozwany jest osobą zdrową, w wieku produktywnym i nie ma w ocenie Sądu żadnych przesłanek uniemożliwiających mu podjęcie zatrudnienia w celu spłaty stosunkowo niewysokich kosztów postępowania.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji postanowienia.

ZARZĄDZENIE

1. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi pozwanego bez pouczeń przez Portal Informacyjny.

2. Akta sprawy przedstawić za 21 dni wraz z epo/zpo lub wcześniej z korespondencją.