

Sygn. akt I C 40/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – SSR Tomasz Makaruk

Protokolant – Kinga Klemarczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 lutego 2017 r. w Zambrowie

sprawy z powództwa Z. (...)

w Z.

przeciwko E. Ł.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej E. Ł., aby wraz z rzeczami jej prawa reprezentującymi opuściła i wydała powodowi Z. (...) z siedzibą w Z. lokal mieszkalny oznaczony nr (...), znajdujący się w budynku mieszkalnym położonym w Z. przy ulica (...);

II. orzeka, iż pozwanej E. Ł. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu opisanego w pkt. I (pierwszym) wyroku w stosunku do pozwanej E. Ł. do czasu złożenia przez (...)Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. przyznaje adwokatowi J. B. wynagrodzenie za udzielenie pomocy prawnej z urzędu w kwocie 295,20 (dwieście dziewięćdziesiąt pięć i 20/100) złotych, w tym kwotę 55,20 (pięćdziesiąt pięć i 20/100) złotych tytułem podatku VAT, które nakazuje wypłacić z sum budżetowych Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łomży;

V. odstępuje od obciążania pozwanej E. Ł. kosztami procesu.

Sygn. akt I C 40/17

UZASADNIENIE

Powódka Z. (...) w Z. wystąpiła

z pozwem przeciwko E. Ł., w którym domagała się nakazania pozwanej, aby opuściła i wydała lokal mieszkalny oznaczony nr (...) położony w Z. przy (...). Uzasadniając żądanie wskazała, że jest administratorem przedmiotowego lokalu w imieniu właściciela Miasta Z.. Natomiast pozwana jest córką i spadkobierczynią zmarłej J. Ł., której skutecznie wypowiedziano umowę najmu przedmiotowego lokalu. Dlatego też pozwana zajmuje lokal mieszkalny objęty pozwem bez żadnego tytułu prawnego.

Pozwana E. Ł., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika ustanowionego z urzędu, wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując, iż w jej ocenie doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany. Nie kwestionowała ona faktu skutecznego wypowiedzenia umowy najmu jej matce. Podniosła też, iż o

ile Sąd nie podzieliliby jej stanowiska, co do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany, przy orzeczeniu eksmisji wnosi o przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego, albowiem jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

J. Ł. była najemczynią lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy (...) w Z..

Z końcem listopada 2015 r. została rozwiązana umowa najmu tego lokalu łącząca Miasto Z. i J. Ł., która od kilku miesięcy nie uiszczala należnego czynszu (zaległość z tego tytułu wynosiła 1.783,20 zł i przekraczała 6 miesięcy).

J. Ł. zmarła 10 grudnia 2015 r.. W momencie jej śmierci wraz z nią w lokalu przy (...) w Z. zamieszkiwała jej córka E. Ł..

Pismem z dnia 4 maja 2016 r. Z. (...) wezwał E. Ł. do uprzątnięcia lokalu i przekazania kluczy od mieszkania do dyspozycji Zarządu w terminie 14 dni.

W dniu 9 czerwca 2016 r. miało odbyć się spotkanie Z. (...) z siedzibą w Z. z E. Ł. w sprawie wejścia w stosunek najmu po matce J. Ł.. Do planowanego spotkania jednak nie doszło, gdyż E. Ł. pracowała w Ł. i nie stawiała się na wyznaczone spotkanie.

Pismem z dnia 7 września 2016 r. Z. (...) w Z. wezwał E. Ł. na spotkanie w dniu 14 września 2016 r. w sprawie przekazania mieszkania, ze wskazaniem zaległości w opłatach za mieszkanie na dzień 31 sierpnia 2016 r. Z. (...) w Z. zastrzegł, że po tym terminie skieruje do Sądu sprawę o eksmisję. Pismo to zostało odebrane przez syna E. J. G..

W okresie od stycznia do października 2016 r. E. Ł. wpłaciła tytułem należności za mieszkanie jedynie kwotę 950 zł (w styczniu - 350 zł, lipcu - 400 zł i sierpniu - 200 zł), co nawet nie pokryło zobowiązań J. Ł., w efekcie czego zaległość na koncie przedmiotowego lokalu, na koniec października 2016 r. wzrosła do kwoty 3.320,20 zł.

Pomiędzy E. Ł. i Miastem Z. nie doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Z..

E. Ł. ma obecnie 57 lat. Jest zarejestrowana w Urzędzie Pracy w Z. jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. Otrzymuje zasiłek z opieki społecznej w wysokości 320 zł miesięcznie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: wezwanie do zapłaty (k. 6), wypowiedzenie umowy najmu (k. 7), pisma (k. 8,9), zestawienie zaległości k. (10-14), a także nie kwestionowane twierdzenia pozwanej.

Zgodnie z art. 222 § 1 kc 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 niniejszej sprawie bezsporne było, iż właścicielem przedmiotowego lokalu jest Miasto Z., a także, iż Miasto skutecznie wypowiedziało umowę najmu lokalu przy ul. (...) łączącą je z J. Ł., która utraciła status najemcy. Tym samym nie ulega też wątpliwości, iż pozwana swojego żądania oddalenia powództwa nie mogła opierać na art. 691 kc, w myśl którego „w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby wymienione wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do jego śmierci. Na podstawie art. 691 § 1 kc prawo najmu lokalu mieszkalnego przechodzi na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami”.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa powołując się na zawarcie w sposób dorozumiany umowy najmu przedmiotowego lokalu, a przejawem tego miało być tolerowanie przez powódkę obecności pozwanej w przedmiotowym lokalu oraz wystąpienie z propozycją zawarcia umowy najmu.

W myśl art. 60 kc „z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli)”. Ani przepisy Księgi III Działu I Tytułu XVII kodeksu cywilnego, ani też Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie wykluczają możliwości zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego poprzez czynności dorozumiane.

W związku z tym, aby ustalić czy doszło do dorozumianego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, koniecznym jest sięgnięcie do essentialia negotii takiej umowy. W myśl art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z jednej strony elementem przedmiotowo istotnym tej umowy będzie określenie rzeczy będącej przedmiotem świadczenia wynajmującego, z drugiej zaś oznaczenie czynszu jaki obowiązany jest płacić najemca. Umowa najmu jest umową zobowiązującą, odpłatną, wzajemną i konsensualną. Świadczenia stron mają charakter ekwiwalenty, co oznacza że zachowanie jednej ze stron jest odpowiednikiem zachowania drugiej. Z tego też względu oddanie lokalu do używania na podstawie umowy najmu zawsze wiąże się z pobieraniem czynszu od najemcy, jako świadczenia równowartościowego, będącego odpowiednikiem zachowania wynajmującego. Istotne z punktu widzenia umów wzajemnych jest istnienie więzi między świadczeniami stron, polegającej na tym, że jedna ze stron świadczy po to tylko i z tym zastrzeżeniem, że otrzyma świadczenie od drugiej strony. Celem umowy jest wymiana świadczeń kontrahentów. Należy więc upatrywać istoty najmu lokalu w tym, że wynajmujący oddaje do używania lokal po to, aby otrzymać czynsz, a najemca płaci czynsz, po to aby móc używać lokal.

W ocenie Sądu całokształt okoliczności sprawy nie daje żadnych podstaw do uznania, iż doszło poprzez czynności dorozumiane do zawarcia umowy najmu lokalu objętego pozwem. Przede wszystkim wskazać należy, iż powódka, wbrew twierdzeniom pozwanej, nie godziła się na zajmowanie przez nią przedmiotowego lokalu, o czym świadczą chociażby pisma z 4 maja 2016 r. i 7 września 2016 r., w których domagała się wydania przedmiotowego lokalu pod groźbą skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Następstwem braku reakcji pozwanej jest pozew w niniejszej sprawie, złożony niewiele ponad rok po śmierci byłej najemczynie. Nie sposób jest też poczytywać pisma z 3 czerwca 2016 r., wzywającego pozwaną do stawienia się w biurze powódki „w sprawie wejścia w stosunek najmu po matce”, jako propozycji zawarcia umowy najmu, jak chce tego pozwana. Temat spotkania został jasno określony przez powódkę i należało go traktować jako chęć wyjaśnienia przez powódkę sytuacji prawnej pozwanej – w związku ze skutecznym wypowiedzeniem umowy najmu lokalu J. Ł., jej córka E. Ł. nie mogła wstąpić w stosunek najmu, które to wstąpienie i tak następuje z mocy prawa. Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż nie może być mowy o dorozumianym zawarciu umowy najmu w sytuacji, gdy pozwana nie uiszczała czynszu – przez okres 10 miesięcy 2016 r. dokonała jedynie 3 wpłat w różnej wysokości, które i tak nawet nie pokryły zadłużenia wytworzonego przez jej matkę. W tym stanie rzeczy, wobec nie przedstawienia przez pozwaną żadnych innych argumentów wskazujących na to, że mogło dojść do dorozumianego zawarcia umowy najmu, te jej twierdzenia należy uznać za bezpodstawne. W konsekwencji stwierdzić należy, iż pozwanej nie przysługuje żadne prawo do zamieszkiwania w lokalu objętym pozwem i żądanie pozwu zasługuje na uwzględnienie, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. 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. Przepis art. 14 ust. 4 tejże ustawy stanowi o zakazie orzekania braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec grupy osób wymienionej w tym przepisie. 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.

Bezspornie pozwana nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać, a ponieważ jest osobą bezrobotną przysługuje jej prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Z tych względów, w oparciu o powołane przepisy, należało orzec jak w punkcie II wyroku. Stosownie natomiast do art. 14 ust. 6 ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez (...) Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z pozwaną (pkt III wyroku).

Pozwana E. Ł. była reprezentowana przez pełnomocnika z urzędu, który wniósł o przyznanie mu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej pozwanej oświadczając, że koszty te nie zostały w całości ani w części uiszczone. W punkcie IV wyroku Sąd przyznał adwokatowi J. B. kwotę 295,20 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej E. Ł. z urzędu (240 zł +23% VAT).

Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie zachodziły szczególne okoliczności uzasadniające nie obciążanie pozwanej kosztami postępowania. Sąd zważył, że pozwana znajduje się w trudnej sytuacji finansowej, w szczególności posiada status osoby bezrobotnej, bez prawa do zasiłku, a nadto posiada znaczne zadłużenie z tytułu nieopłaconego czynszu. Otrzymywany przez nią zasiłek z opieki społecznej nie pozwala na pokrycie kosztów niniejszego procesu. Powyższe, w ocenie Sądu, uzasadniało zastosowanie przepisu art. 102 kpc.