

Sygn. akt I C 588/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: S S.R. Kinga Grzegorzcyk

Protokolant: st. sekr. sąd. Milena Bartłomiejczyk

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

przeciwko A. K., Z. S. i A. S.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda - Gminy M. Ł.

o eksmisję

1. nakazuje A. K., Z. S. i A. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z całym ich mieniem,
2. nie przyznaje A. K., Z. S. i A. S. prawa do lokalu socjalnego,
3. zasądza od A. K., Z. S. i A. S. solidarnie na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 337 (trzysta trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 588/15

## UZASADNIENIE

W dniu 27 lipca 2015 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wystąpiła przeciwko A. S. i Z. S. z pozwem o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z całym ich mieniem i wydanie go powodowi oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda podniósł, że pozwana A. S. nie regulowała w terminie należności, wynikających z zawartej z powodem umowy najmu przedmiotowego lokalu z dnia 6 stycznia 2009 r., w związku z czym umowa ta została wypowiedziana. Wezwanie do dobrowolnego opróżnienia lokalu pozostało bezskuteczne.

[pozew k.2-4]

Na skutek zawiadomienia przez Sąd o toczącym się postępowaniu, pismem z dnia 24 sierpnia 2015 r. Miasto Ł. zgłosiło przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego, oponując przeciwko przyznaniu pozwany uprawnienia do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Miasta Ł..

[pismo k.30-30 odwr.]

Pozwane A. S. i Z. S. wniosły o oddalenie powództwa. Pozwana A. S. przyznała, że doszło do wypowiedzenia umowy najmu lokalu, a także że miała zaległości w opłacaniu czynszu. Podała również, że oprócz niej i jej matki - Z. S. w przedmiotowym lokalu zamieszkuje również A. K..

[protokół rozprawy k.42-43]

Pismem z dnia 9 grudnia 2015 r. pełnomocnik powoda wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego A. K.. W uzasadnieniu podał, że z przeprowadzonego przez pracownika powoda wywiadu w miejscu zamieszkania pozwanych wynika, że w spornym lokalu zamieszkują pozwane oraz A. K..

[pismo k.45]

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2015 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego A. K..

[postanowienie k.48]

Na rozprawie w dniu 23 maja 2016 r. pozwana Z. S. okazała postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, wydane w dniu 8 listopada 2006 r. w sprawie sygn. akt (...)z którego wynika, że została ustanowiona kuratorem dla częściowo ubezwłasnowolnionego A. K., syna J. i J.. Jednocześnie Z. S. zrzekła się doręczenia odpisu pozwu dla pozwanego A. K. z uwagi na to, że znana jest jej treść pozwu, a także w imieniu własnym oraz jako kurator A. K. wniosła o oddalenie powództwa w stosunku do pozwanego A. K. i w stosunku do swojej osoby.

[protokół rozprawy k.66-67]

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 6 stycznia 2009 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zawarła z A. S. na czas nieokreślony umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z umową wynajmujący zobowiązał się oddać najemczynie do używania przedmiotowy lokal, a najemczynie zobowiązana była opłacać czynsz i inne opłaty przewidziane w umowie bez uprzedniego wezwania, do 10-go dnia każdego miesiąca na konto wynajmującego. W przypadku zalegania przez najemczynię z zapłatą czynszu lub świadczeń dodatkowych wynikających z niniejszej umowy, wynajmującemu przysługiwało m. in. prawo wypowiedzenia umowy najmu.

[dowód: umowa k.13-14 odwr.]

Pismem datowanym 11 czerwca 2014 r. strona powodowa wezwała A. S. do uregulowania zaległości z tytułu opłat za użytkowanie przedmiotowego lokalu w łącznej wysokości 13022,51 zł, według stanu na dzień 31 maja 2014 r. Na kwotę tą złożyły się: należność główna w wysokości 12023,05 zł i odsetki w wysokości 999,46 zł. Strona powodowa określiła pozwanej termin na spłatę zadłużenia, wynoszący 30 dni od daty doręczenia wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu i skierowania sprawy na drogę sądową. Przedmiotowe pismo zostało doręczone A. S. w dniu 20 czerwca 2014 r.

[dowód: pismo k.34, dowód doręczenia k.35]

Z uwagi na bezskuteczny upływ terminu na uregulowanie przez A. S. zaległych należności, pismem z dnia 15 września 2014 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu oznaczonego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), z dniem 30 września 2014 r. Według stanu na dzień 15 września 2014 r. zaległości te wynosiły 17530,05 zł, w tym odsetki – 1554,83 zł, co łącznie stanowiło 22-krotność wysokości miesięcznych opłat. Skutek wypowiedzenia ustalono na dzień 31 października 2014 r. Przedmiotowe pismo zostało doręczone pozwanej A. S. w dniu 23 września 2014 r.

[dowód: wypowiedzenie k.16, dowód doręczenia k.17]

Pismem datowanym 12 listopada 2014 r. powodowa Spółka poinformowała A. S., iż wobec rozwiązania umowy najmu przedmiotowego lokalu w dniu 31 października 2014 r. i braku jego opróżnienia, od dnia 1 listopada 2014 r. naliczane będzie odszkodowanie za zajmowanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego, którego wysokość na dzień 1 listopada 2014 r. wraz z opłatami wynosi łącznie 807,98 zł.

[dowód: pismo k.18]

W lokalu oznaczonym nr (...), położonym w Ł. przy ul. (...), oprócz pozwanej A. S. zamieszkuje również jej matka - Z. S. i A. K.. Pozwany przychodzi na obiadokolacje i na noc, spać do lokalu przy ul. (...). Swoje rzeczy osobiste trzyma częściowo w przedmiotowym lokalu, a częściowo w lokalu należącym do matki Z. S., położonym w Ł. przy ul. (...). W spornym lokalu pozwana Z. S. robi również pranie dla pozwanego.

[dowód: zeznania pozwanej A. S. k.68 w zw. z k.43, zeznania Z. S. k.68 w zw. z k.43]

Z. S. jest kuratorem dla ubezwłasnowolnionego częściowo A. K. na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, wydanego w sprawie sygn. akt (...)w dniu 8 listopada 2006 r.

[okoliczność bezsporna]

Pozwana A. S. była zarejestrowana jako osoba bezrobotna. W 2015 r. podjęła jednak staż, w związku z czym musiała wyrejestrować się z urzędu pracy. Częściowo pozostaje na utrzymaniu matki - Z. S.. Jest osobą zdrową. Obecnie nie uzyskuje żadnych dochodów. Nie ma tytułu prawnego do żadnego innego lokalu. Nie ma też możliwości, aby zamieszkać z kimś innym.

[dowód: zeznania pozwanej A. S. k. 68 w zw. z k.43]

Pozwana Z. S. jest zdrowa. Pozwani Z. S. i A. K. są zameldowani w lokalu nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...), które jest własnością matki pozwanej Z. S.. Obecnie trwa w nim remont. Po jego zakończeniu Z. S. i A. K. będą mogli zamieszkać w lokalu przy ul. (...). Pozwana Z. S. utrzymuje się z emerytury w wysokości 1200 zł netto miesięcznie. Innych dochodów nie osiąga. Pozwany A. K. jest osobą niepełnosprawną od dziecka, z orzeczoną II grupą inwalidzką. Nie pracuje i nie uzyskuje żadnych innych dochodów oprócz renty w wysokości 458,13 zł netto miesięcznie. Jego finansami zajmuje się pozwana Z. S. jako ustanowiony dla niego kurator. Pozwani Z. S. i A. K. nie mają tytułu prawnego do żadnego lokalu.

[dowód: zeznania pozwanej Z. S. k.68 w zw. z k.43]

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Podstawę prawną roszczenia stanowi art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, żeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości w opłacaniu przez najemcę czynszu i innych należności za lokal określone zostały w przepisach art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.), które na mocy art. 33 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 98, poz. 1070 z późn. zm.) mają odpowiednie zastosowanie w sytuacji, gdy wynajmującym jest towarzystwo budownictwa społecznego. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt. 2 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 cyt. ustawy).

Pismo strony powodowej z dnia 11 czerwca 2014 r. skierowane do A. S. jako najemczynie lokalu, stanowiło prawidłowe wezwanie do zapłaty w rozumieniu art. 11 ust. 2 pkt. 2 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów. Pozwana pozostawała wówczas w zwłoce z zapłatą należności za lokal za okres znacznie przekraczający trzy miesiące (zadłużenie wynosiło 13022,51 zł.). Ponadto w powołanym piśmie strona powodowa wyznaczyła A. S. dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności oraz uprzedziła ją o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu w przypadku nie uregulowania zaległości czynszowych. Mając powyższe na uwadze, wypowiedzenie umowy najmu spornego lokalu, dokonane pismem z dnia 15 września 2014 r., uznać należy za skuteczne. Zostało ono bowiem dokonane na piśmie i określało przyczyny wypowiedzenia (zaległości w przekraczające trzykrotność miesięcznego czynszu), a nadto został zachowany jednomiesięczny termin wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów).

Reasumując, strona powodowa skutecznie wypowiedziała A. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Z najemczynią zamieszkuje matka Z. S. i A. K.. Po rozwiązaniu umowy najmu z A. S. pozwani zajmują przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Pozwani nie kwestionowali powyższych okoliczności, a zatem żądanie wynajmującego nakazania opróżnienia przez pozwane zajmowanego przez nie lokalu jest w pełni uzasadnione i znajdujące oparcie w cytowanym art. 222 § 1 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie 1 wyroku nakazał pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z całym ich mieniem.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 cyt. 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 wyrok eksmisyjny dotyczy.

Przepis art. 14 ust. 4 cyt. ustawy przewiduje dla określonych grup osób obligatoryjne prawo do lokalu socjalnego. Jeżeli osoba, której dotyczy wyrok eksmisyjny, spełnia chociażby jedno z wymienionych w niniejszym artykule kryteriów, sąd ma obowiązek przyznać tej osobie prawo do lokalu socjalnego, chyba że osoba ta może zamieszkać w innym lokalu, niż dotychczas używany.

Zgodnie z treścią art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Pozwana A. S. nie wykazała, aby spełniała którąkolwiek z przesłanek przyznania prawa do lokalu socjalnego. Nie wykazała, aby w dacie zamknięcia rozprawy była zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Na rozprawie w dniu 23 maja 2016 r. oświadczyła, że złożyła dokument potwierdzający, że jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, jednakże takowego dokumentu nie złożyła do czasu ogłoszenia wyroku. Wcześniej, podczas składania zeznań w charakterze strony, zeznała, że z urzędu pracy wyrejestrowała się w 2015 r. w związku z podjętym stażem. Pozwana nie udowodniła zatem, aby w dacie wyrokowania była zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Ponadto jest ona osobą zdrową i nie wykazała, aby z innej przyczyny wskazanej w przepisie art. 14 ust. 4 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów przysługiwało jej prawo do lokalu socjalnego.

Pozwani Z. S. i A. K. na podstawie przepisu art. 14 ust. 4 pkt 2 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów spełniają warunki, aby zostało im przyznane prawo do lokalu socjalnego, albowiem pozwany jest osobą ubezwłasnowolnioną częściowo, a pozwana Z. S. jest jego kuratorem. Mają oni jednak możliwość zamieszkania w innym lokalu, niż dotychczas używany, tzn. w lokalu przy ul. (...) w Ł., należącym do matki Z. S., co jest okolicznością wyłączającą obligatoryjność przyznania im prawa do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w pkt 2 wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., statuującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Pozwani przegrali proces w całości, a zatem zobowiązani są do zwrotu na rzecz powoda kosztów procesu w łącznej kwocie 337 zł (200 zł - opłata od pozwu, 120 zł - koszty zastępstwa procesowego i 17 zł – opłata od udzielonego pełnomocnictwa).