

Sygn. akt I C 836/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2016 roku

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

Przewodnicząca: S S.R. Kinga Grzegorzcyk

Protokolant: st. sekr. sąd. Kamil Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich (poprzednio Miasta Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł.)

przeciwko J. P.

o eksmisję

1. utrzymuje w mocy punkt 1 wyroku zaocznego wydanego w dniu 4 marca 2016 roku przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie sygn. akt I C 836/15,
2. uchyla wyrok zaoczny opisany w punkcie 1 w pozostałym zakresie,
3. przyznaje J. P. prawo do lokalu socjalnego,
4. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1 do czasu złożenia J. P. przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
5. nie obciąża J. P. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu,
6. prostuje oczywistą omyłkę pisarską w punkcie 1 wyroku zaocznego z dnia 4 marca 2016 roku w ten sposób, że w miejsce słowa „Uliny” nakazuje wpisać słowo „ulicy”.

Sygn. akt I C 836/15

UZASADNIENIE

W dniu 29 października 2015 roku Miasto Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. wystąpiło przeciwko J. P. z pozwem o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z mieniem ruchomym. Ponadto pełnomocnik powoda wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu podniósł, że pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego i nie płaci odszkodowania ani opłat za świadczenia związane z korzystaniem z lokalu.

[pozew k.2-3 odwr.]

W dniu 4 marca 2016 r. Sąd wydał wyrok zaoczny, w którym w punkcie 1. nakazał J. P. opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z całym jego mieniem, w punkcie 2. nie przyznał J. P. prawa do lokalu socjalnego, w punkcie 3. zasądził od J. P. na rzecz Miasta Ł. – Administracji Zasobów

Komunalnych Ł. w Ł. kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz w punkcie 4. nadał wyrokowi w punkcie 1. rygor natychmiastowej wykonalności.

[wyrok zaoczny k.29]

Pozwany wniósł sprzeciw od wyroku zaocznego, wnosząc o jego uchylenie i oddalenie powództwa. Ponadto wniósł o zawieszenie rygoru natychmiastowej wykonalności oraz o zwolnienie od kosztów sądowych i ustanowienie pełnomocnika z urzędu. W uzasadnieniu sprzeciwu zadeklarował chęć spłaty zaległości związanych z zajmowanym lokalem i regulowania bieżących opłat.

[sprzeciw od wyroku zaocznego k.31-31 odwr.]

Postanowieniem z dnia 30 marca 2016 r. Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie rygoru natychmiastowej wykonalności nadanego wyrokowi zaocznemu z dnia 4 marca 2016 r.

[postanowienie k.43]

Postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2016 r. Sąd zwolnił pozwanego od kosztów sądowych w całości i oddalił jego wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

[postanowienie k.56-56 odwr.]

W piśmie z dnia 23 maja 2016 r. pełnomocnik powoda oświadczył, że oponuje przeciwko przyznaniu pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, jeśli nie zachodzą ku temu przesłanki. Nadto wniósł o zmianę określenia nazwy powoda z uwagi na utworzenie z dniem 1 kwietnia 2016 r. Zarządu Lokali Miejskich w Ł..

[pismo k.58-58 odwr.]

Z dniem 1 kwietnia 2016 r. utworzono jednostkę budżetową Miasta Ł. – Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Ł., która powstała z połączenia następujących jednostek budżetowych: Administracji Zasobów Komunalnych Ł., Administracji Zasobów Komunalnych Ł., Administracji Zasobów Komunalnych Ł., Administracji Zasobów Komunalnych Ł. i Administracji Zasobów Komunalnych Ł.. Zarząd Lokali Miejskich przejął mienie ww. jednostek oraz ich należności i zobowiązania według stanu na dzień 31 marca 2016 r.

[dowód: uchwała nr XXIII/561/16 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 20 stycznia 2016 r. k.45]

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 marca 1995 r. Gmina Ł. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej – Ł. Wodny Rynek zawarła z matką pozwanego - T. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w Ł..

[dowód: oświadczenie k.9, umowa najmu k.12-13 odwr.]

Pismem z dnia 27 lutego 2008 r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej W. Wodny Rynek wezwał T. P. do zapłaty w terminie 30 dni zaległości czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy. Zadłużenie z tytułu niepłaconego czynszu wynosiło na dzień 31 stycznia 2008 r. 5350,83 zł, w tym odsetki 3650,20 zł.

[dowód: monit z dowodem doręczenia k.11-11 odwr.]

Pismem z dnia 23 października 2008 r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej W. Wodny Rynek w Ł. wypowiedział T. P. umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2008 r.

[dowód: wypowiedzenie k.10]

T. P. zmarła w dniu 24 maja 2015 r.

[okoliczność bezsporna]

Pismem z dnia 21 maja 2015 r. pozwany został wezwany do uregulowania zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, które na dzień 30 kwietnia 2015 r. wynosiło 10108,84 zł.

[dowód: wezwanie k.8]

Zadłużenie według stanu na dzień 30 kwietnia 2016 r. wynosiło 15081,01 zł.

[dowód: kartoteka finansowa k.61]

Pozwany ma 46 lat. Nie ma wyuczonego zawodu. Jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Utrzymuje się z zasiłku okresowego w wysokości 317 zł i zasiłku celowego z przeznaczeniem na zakup posiłku lub żywności w wysokości 60 zł miesięcznie. Świadczenia te ma przyznane do końca grudnia 2016 r. Od czasu do czasu uzyskuje dochód z prac dorywczych w wysokości 300 – 400 zł miesięcznie. Pozwany ma na utrzymaniu psa. Pozostaje w związku z kobietą, która również jest osobą bezrobotną. Pozwany choruje na kręgosłup, ma wrzody żołądka i nerwicę. Na leczenie wydaje miesięcznie około 50 zł. Od 25 lat jest honorowym dawcą krwi i z tego tytułu ma zniżki na leki. Pozwany nie ma prawa do innego lokalu. W Ł. mieszka tylko brat pozwanego, który z żoną i dwójką dzieci zajmuje dwupokojowe mieszkanie. Pozostali członkowie rodziny pozwanego mieszkają poza Ł.. W chwili obecnej pozwany nie reguluje bieżących opłat związanych ze spornym lokalem. Chciałby w przyszłym roku podjąć pracę i zacząć spłacać zadłużenie.

[dowód: zeznania pozwanego e-protokół (...):03:33-00:15:55 płyta CD k.74]

Do chwili obecnej pozwany zapłacił powodowi z tytułu zadłużenia kwotę 900 zł.

[dowód: dowód wpłaty k.67]

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

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

W rozpoznawanej sprawie pozwany nie kwestionował prawa strony powodowej do lokalu oznaczonego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł..

Między stronami nie było również sporu co do tego, że najemcą lokalu była matka pozwanego, której przed jej śmiercią Gmina Ł. wypowiedziała umowę najmu spornego lokalu.

Co do wypowiedzenia umowy spornego lokalu mieszkalnego. 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 2016 r., poz. 1610). 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 z dnia 27 lutego 2008 r. skierowane do T. P. jako najemczynie lokalu, stanowiło prawidłowe wezwanie do zapłaty w rozumieniu art. 11 ust. 2 pkt. 2 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów. Matka pozwanego pozostawała wówczas w

zwłoce z zapłatą należności za lokal za okres znacznie przekraczający trzy miesiące (zadłużenie wynosiło 5350,83 zł). Ponadto w powołanym piśmie strona powodowa wyznaczyła T. P. dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych 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 23 października 2008 r., uznać należy za skuteczne. Zostało ono bowiem dokonane na piśmie i określało przyczyny wypowiedzenia, a nadto został zachowany jednomiesięczny termin wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów).

Reasumując, strona powodowa skutecznie wypowiedziała T. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Z najemczynią zamieszkiwał syn – J. P.. Po rozwiązaniu umowy najmu z T. P. pozwany zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Pozwany nie kwestionował powyższych okoliczności, a zatem żądanie powoda nakazania opróżnienia przez pozwanego zajmowanego przez niego lokalu jest w pełni uzasadnione i znajduje oparcie w cytowanym przepisie art. 222 § 1 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał żądanie pozwu w tym zakresie za uzasadnione i na podstawie art. 347 k.p.c. utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 4 marca 2016 r. w zakresie pkt 1, tj. nakazującego eksmisję pozwanego z przedmiotowego lokalu, zaś w pozostałym zakresie uchylił wyrok zaoczny.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 cyt. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu 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. Badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd 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). Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 5 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby posiadającej status bezrobotnego, chyba że osoba ta może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwany jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy nr 1 w Ł. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku i nie ma też prawa do innego lokalu mieszkalnego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd przyznał pozwanemu prawo do lokalu socjalnego.

Orzekając o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego, na podstawie art.14 ust. 6 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze bardzo trudną sytuację materialną i życiową pozwanego, który jest bezrobotny bez prawa do zasiłku, osiąga dochód z prac dorywczych w wysokości 400 zł miesięcznie i nie ma żadnego majątku.

Na podstawie art. 350 k.p.c. Sąd postanowił sprostować oczywistą omyłkę pisarską w punkcie 1 wyroku zaocznego z dnia 4 marca 2016 r. w ten sposób, że w miejsce słowa (...) nakazał wpisać słowo „ulicy”.