

sygn. akt I C 7/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 czerwca 2016 r.

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

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Waszczyk

Protokolant: st. sekr. sąd. Kamil Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2016 roku w Łodzi

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

przeciwko M. D. (1)

o eksmisję

1. nakazuje M. D. (1) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z mieniem
2. ustala, że M. D. (1) nie ma prawa do otrzymania lokalu socjalnego;
3. zasądza od M. D. (1) na rzecz Miasta Ł. Zarządu Lokali Miejskich kwotę 337,00 zł. (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

Sygn. akt: I C 7/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 grudnia 2015 r. powód Miasto Ł., w imieniu którego działa Zarząd Lokali Miejskich (dawniej Administracja Zasobów Komunalnych Ł.), reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniósł o nakazanie pozwanemu M. D. (1) opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. wraz ze wszystkimi rzeczami należącymi do niego oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 25 lipca 1995 r. powód zawarł z matką pozwanego M. D. (2) umowę najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w Ł.. W dniu 28 września 2012 r. wypowiedział M. D. (2) umowę najmu z uwagi na zaległości w opłatach czynszu. Pozwany M. D. (3) w piśmie z dnia 16 lipca 2015 r. zwrócił się z prośbą o oddanie w najem przedmiotowego lokalu. Powód odmówił zawarcia umowy najmu z uwagi na niespełnienie przesłanki faktycznego zamieszkiwania w lokalu z byłym najemcą przez okres 12 miesięcy przed rozwiązaniem umowy najmu.

(pozew k. 3-7)

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 lutego 2016 r. pozwany M. D. (1), reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Pozwany wskazał, że mieszkał i nadal mieszka w przedmiotowym lokalu, a nadto w lokalu tym jest zameldowany, spłacił całe zadłużenie z tytułu czynszu najmu oraz nie przysługuje mu tytuł prawny do

innego lokalu mieszkalnego. Dodatkowo pozwany wykonuje wszystkie obowiązki wskazane w art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

(odpowiedź na pozew k. 34-35)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Umową z dnia 25 lipca 1995 r. M. D. (2), matka pozwanego M. D. (1) zawarła z Gminą Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) na czas nieoznaczony. W dniu 7 października 2008 r. podpisano aneks do wskazanej umowy, zmieniając m.in. stawki czynszu.

(umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 12-13, aneks k. 14-16)

Pozwany M. D. (1) w mieszkaniu przy ul. (...) w Ł. mieszkał od urodzenia. Jest to jego dom rodzinny. Pozwany podjął próbę wspólnego mieszkania w przedmiotowym mieszkaniu razem ze swoją matką oraz żoną, jednak między pozwanym a jego matką dochodziło do konfliktów, ponieważ M. D. (2) nie akceptowała jego żony oraz obwiniła pozwanego za swoje niepowodzenia. Z uwagi na konflikty, pozwany wraz z żoną podjęli decyzję o wyprowadzce. Pozwany znalazł sobie lokal zastępczy, bo z matką nie można było normalnie żyć. Początkowo żona pozwanego zamieszkała wraz z synem w hotelu wojskowym, następnie w wynajmowanym mieszkaniu, aż kuzynka zaproponowała im mieszkanie przy ul. (...) w Ł.. Nawet jak pozwanemu urodziła się córka to jego matka nie wyraziła zgody, aby mieszkali w mieszkaniu na ul. (...). Matka pozwanego w mieszkaniu tym, składającym się z 1 pokoju zrobiła zwierzyńiec, były tam 2 koty i 3 psy. Pozwany nie wiedział, że mieszkanie jest zadłużone. Im matka pozwanego była starsza tym trudniej było się z nią dogadać.

(przesłuchanie pozwanego od 00:19:40 do 00:25:08, zeznania I. D. od 00:06:42 do 00:09:47, CD-protokół z rozprawy z 24.05.2016 r. k. 54)

Pismem z dnia 27 września 2013 r. powód, działając przez Administrację (...) Ł. – (...) wypowiedział M. D. (2) ze skutkiem na dzień 31 października 2012 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) ze względu na nieuregulowanie zaległości czynszowych w wyznaczonym przez powoda terminie. Wskazany pismem M. D. (2) oraz M. D. (1) zostali wezwani do zgłoszenia się do dnia 31 października 2012 r. w siedzibie Zakładu (...) celem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, opróżnienia lokalu i zdania kluczy.

(bezsporne, wypowiedzenie umowy najmu k. 17)

M. D. (2) nie mieszka w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. od grudnia 2012 r., odkąd przebywa w Domu Opieki Społecznej w Ł. przy ul. (...). Zanim M. D. (2) trafiła do Domu Opieki Społecznej, we wskazanym lokalu przebywał również pozwany i odwiedzał swoją rodzinę w mieszkaniu na ul. (...).

(przesłuchanie pozwanego od 00:27:39 do 00:31:28, zeznania I. D. od 00:09:47 do 00:15:50, CD-protokół z rozprawy z 24.05.2016 r. k. 54)

Przed tut. Sądem, VIII Wydziałem Cywilnym toczyło się postępowanie z powództwa Miasta Ł. przeciwko M. D. (2), M. D. (1) i B. D. o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, które w dniu 9 października 2013 r. zostało zawieszona na zgodny wniosek stron, a postanowieniem z dnia 20 października 2014 r. - zostało umorzone. Strony wskazanego postępowania doszły do porozumienia z uwagi na deklarację spłaty zaistniałego zadłużenia czynszowego.

(postanowienie k. 57, przesłuchanie powoda od 00:27:39 do 00:36:19, CD-protokół z rozprawy z 24.05.2016 r. k. 54)

Pismem datowanym na dzień 16 lipca 2015 r. pozwany M. D. (1) złożył wniosek o oddanie w najem lokalu mieszkalnego nr (...) w Ł. przy ul. (...). W trakcie rozpatrywania wniosku pozwanego zlecono Administracji Zasobów Komunalnych Ł. przeprowadzenie wywiadu i odebranie oświadczeń od lokatorów zamieszkujących w bezpośrednim sąsiedztwie, celem ustalenia czy pozwany faktycznie zamieszkiwał wspólnie z byłą najemczynią M. D. (2) przez okres co najmniej

12 miesięcy przed rozwiązaniem umowy najmu i czy zamieszkuje nadal oraz czy zadłużenie z tytułu czynszu zostało spłacone.

(bezsporne, pismo k. 20)

Dnia 24 sierpnia 2015 r. M. F., sąsiadka M. D. (2), złożyła oświadczenie, że M. D. (4) do momentu opuszczenia lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. mieszkała sama, zaś M. D. (1) sporadycznie odwiedzał matkę. Podobne oświadczenia złożyli sąsiedzi: A. K. i K. K..

(oświadczenie M. F. k. 22, oświadczenie A. K. k. 23, oświadczenie K. K. k. 24)

Pismem z dnia 28 sierpnia 2015 r. pozwany został poinformowany o braku możliwości przyznania mu tytułu prawnego do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. z uwagi na brak przesłanki wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą. Stanowisko to zostało podtrzymane w piśmie Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali z dnia 8 października 2015 r.

(pismo z 28.08.2015 r. k. 25, pismo z 8.10.2015 r. k. 27)

Pismem z dnia 10 września 2015 r. pozwany został wezwany w terminie do dnia 25 września 2015 r. do opróżnienia przedmiotowego lokalu, sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego i zdania kluczy, czego jednak nie uczynił.

(bezsporne, pismo z 10.09.2015 r. k. 26)

Pozwany doprowadził mieszkanie przy ul. (...) w Ł. do stanu użyteczności. Wcześniej była tam wilgoć, grzyb, pełno kurzu. Pozwany od sąsiadów dowiedział się, że miasto ma wyprowadzać lokatorów z budynku przy ul. (...) w Ł. w 2016 r., wobec czego pozwany nie robił w przedmiotowym lokalu generalnego remontu. W przypadku uregulowania stanu prawnego wskazanego lokalu, pozwany ma zamiar wyremontować mieszkanie m.in. przedzielić pokój na 2 pomieszczenia celem sprowadzenia do niego swojej rodziny.

(przesłuchanie pozwanego od 00:19:40 do 00:36:19, zeznania I. D. od 00:12:06 do 00:15:50, CD-protokół z rozprawy z 24.05.2016 r. k. 54)

Pozwany jest taksówkarzem, pracuje czasami 12 godzin na dobę. W domu przebywa w różnych godzinach. Z sąsiadami nie utrzymuje on praktycznie żadnych stosunków, ponieważ rzadko się z nimi widuje.

(przesłuchanie pozwanego od 00:32:42 do 00:36:19, CD-protokół z rozprawy z 24.05.2016 r. k. 54)

Rodzina pozwanego żona oraz syn I. D. i córka D. D. (2) mieszka w lokalu przy ul. (...), które to mieszkanie należy do K. B.. Mieszkanie to składa się z 1 dużego pokoju oraz 1 pomieszczenia przedzielonego na pół oraz przedpokoju.

(przesłuchanie pozwanego od 00:25:08 do 00:27:39, zeznania I. D. od 00:09:47 do 00:15:50, CD-protokół z rozprawy z 24.05.2016 r. k. 54)

M. D. (1) nigdy nie był najemcą lokalu położonego w Ł. przy ul. (...). (bezsporne)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powód wniósł o nakazanie pozwanemu opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Podstawę prawną roszczenia stanowi więc art. 222 § 1 k.c., stanowiący, iż 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. Przepis ten konstytuuje więc prawo do wystąpienia przez „nieposiadającego właściciela” przeciwko „posiadającemu niewłaścicielowi” z żądaniem wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą w sytuacji, gdy osoba ta nie posiada tytułu prawnego do władania rzeczą. Wobec powyższego kluczową kwestią w niniejszym postępowaniu było ustalenie istnienia po stronie pozwanego tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu.

Tytuł prawny do posiadania cudzej rzeczy może wynikać z umowy najmu. Stosownie do treści art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Tytuł prawny do posiadania cudzego lokalu na podstawie umowy najmu wygasa poprzez skuteczne wypowiedzenie tejże umowy. Wypowiedzenie umowy najmu lokalu może w zależności od okoliczności nastąpić z zachowaniem terminów wypowiedzenia lub też bez zachowania tych terminów.

W sprawie bezsporne jest, iż z M. D. (2) została rozwiązana z dniem 31 października 2012 r. umowa o najem lokalu mieszkalnego ze względu na zaległości czynszowe. Natomiast pozwany M. D. (1) nigdy nie był najemcą spornego lokalu, chociaż starał się o zawarcie takiej umowy.

Strona pozwana wnosząc o oddalenie powództwa w zasadzie nie dyskutowała z faktem, że pozwanemu nie przysługuje żadne prawo do przedmiotowego lokalu. Natomiast podnosiła bezzasadność odmowy zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z pozwanym. Jednakże przedmiotem niniejszego postępowania nie było ustalanie prawa pozwanego do lokalu. W tej sytuacji argument, że pozwany jest zameldowany w tym lokalu nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Fakt spłacenia przez pozwanego całego zadłużenia za czas przebywania w lokalu oraz to, że nie ma on tytułu prawnego do innego lokalu nie daje podstaw do oddalenia powództwa o eksmisję.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie sposób wnioskować, iż doszło do zawarcia umowy najmu między stronami, a sam wniosek o przyznanie lokalu mieszkalnego z dnia 16 lipca 2015 r. należy traktować w kategorii oferty zawarcia takiej umowy. Natomiast jak przyznał sam pozwany, nie zawierał on umowy o najem lokalu z powodem, dlatego też należało uznać, iż zajmuje on wskazane mieszkanie bez tytułu prawnego.

Wobec czego powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Oceniając zeznania pozwanego oraz świadka I. D. trudno jednoznacznie uznać, iż pozwany mieszkał na stałe z matką w przedmiotowym lokalu. Przede wszystkim pozwany ma własną rodzinę; żonę i dwoje dzieci, która to rodzina nigdy nie mieszkała na ul. (...) a to z uwagi na konflikty pozwanego z jego matką. Skoro pozwany już w chwili założenia własnej rodziny był skonfliktowany z matką a z czasem, jak sam zeznał, coraz trudniej było mu się z nią dogadać to nie sposób przyjąć, że nie mieszkał on z żoną i dziećmi a mieszkał z matką. Ponadto jak sam zeznał w mieszkaniu matki nie było warunków do mieszania, bo matka zrobiła z tam zwierzyniec. Trudno także uznać, że pozwany stale przebywał w tym lokalu i się nim interesował, skoro nawet nie wiedział, że mieszkanie jest zadłużone i doprowadziło to do wszczęcia postępowania o eksmisję już w 2013 roku.

Stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 j.t.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. 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. (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów). Natomiast 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 (art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Sąd nie przyznał pozwanemu M. D. (1) prawa do lokalu socjalnego uznając, że nie spełnia on żadnej z przesłanek określonych w art. 14 ust. 4 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów, nakazujących sądowi orzeczenie prawa do lokalu socjalnego. Nadto, Sąd wziął pod uwagę to, że pozwany pracuje jako kierowca taksówki oraz posiada bliską rodzinę

(żonę i dzieci), u której może z powodzeniem zamieszkać w mieszkaniu znajdującym się przy ul. (...). Wobec tego, mając na względzie dobrą sytuację materialną oraz rodziną pozwanego, Sąd na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów ustalił, iż M. D. (1) nie ma prawa do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Z uwagi na to, że pozwany M. D. (1) przegrał sprawę, Sąd zasądził od niego na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 337 zł., na którą złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 200 zł., opłata od pełnomocnictwa – 17 zł. oraz koszty zastępstwa procesowego - 120 zł. (§ 10 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu - Dz. U. nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).