

Sygn. akt I C 587/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Leszczyńska

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2020 roku w Łodzi

sprawy z powództwa Miasta Ł.- Zarządu Lokali Miejskich

przeciwko A. J.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego:

1. nakazuje pozwanej opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z całym mieniem;
2. nie przyznaje pozwanej prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 440 złotych (czteryście czterdzieści) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 587/19**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 28 maja 2019 roku powód Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich, reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniósł o nakazanie pozwanej A. J. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), ze wszystkich swoich rzeczy i wydania go powodowi. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także o przeprowadzenie rozprawy także w nieobecności powoda. W uzasadnieniu wskazano, że pozwana była najemcą opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, na podstawie zawartej umowy najmu na czas nieokreślony, która została wypowiedziana wobec uchylania się przez pozwaną od obowiązku uiszczania należności czynszowych. Pozwana mimo wezwań, zajmuje obecnie lokal bez tytułu prawnego i nie reguluje zadłużenia z tytułu należnego powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

/pozew k. 4-5v/

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 października 2019 roku, pozwana – reprezentowana przez adwokata, wniosła o oddalenie powództwa w całości i skierowanie sprawy do mediacji. Przyznała fakt posiadania zadłużenia, jednakże wyraziła wolę dobrowolnej spłaty należności. Zarzuciła nadto, iż powód nie uwzględnił wniosku pozwanej o rozłożenie zadłużenia na raty i przywrócenia tytułu prawnego do lokalu.

/odpowiedź na pozew k. 30-33/

W stanowisku wyrażonym na rozprawie w dniu 21 października 2019 roku, doprecyzowanym pismem z dnia 5 listopada 2019 roku, pozwana oświadczyła, że nie kwestionuje wysokości zadłużenia i deklaruje chęć spłaty w kwotach po 300 zł miesięcznie przy jednoczesnym uiszczaniu opłat aktualnych.

(protokół rozprawy k. 60-61v, pismo pozwanej k. 63-63v)

W odpowiedzi na propozycję ugodową pozwanej, powód poparł powództwo w całości, wyjaśniając, że wniosek A. J., nie spotkał się z akceptacją Wydziału Windykacji.

(pismo powoda k. 71)

### **Sąd ustalił następującą sytuację faktyczną:**

W dniu 30 listopada 2006 r. A. J. zawarła z Miastem Ł. – Administracją (...) Ł. Wschód – umowę o najem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią § 8, wynajmujący był uprawniony do wypowiedzenia powyższej umowy na miesiąc naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, m.in. wówczas gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Z tytułu najmu pozwana była zobowiązana opłacać miesięczny czynsz według stawki 2,85 zł za m<sup>2</sup>, tj. 95,42 zł miesięcznie.

(umowa najmu k. 9-10v, karta lokalu k. 11-11v, 12v, wydruk z ewidencji ludności k. 12)

W lokalu mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w Ł. zamieszkuje pozwana A. J..

(bezsporne, a także wydruk z ewidencji ludności k. 12)

Pozwana zalegała z zapłatą czynszu i innych opłat za okres powyżej trzech pełnych okresów płatności.

(bezsporne)

Pismem z dnia 20 lutego 2017 roku skierowanym do pozwanej, doręczonym w dniu 3 marca 2017 roku, strona powodowa wyznaczyła A. J. dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności, wskazując wysokość zaległości i informując pozwaną o tym, iż brak wpłaty zaległości w terminie spowoduje wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(wezwanie do zapłaty k. 13, potwierdzenie odbioru k. 13v)

Pismem z dnia 9 czerwca 2017 roku, doręczonym w dniu 20 czerwca 2017 roku powód wypowiedział pozwanej A. J. przedmiotową umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2017 roku. Jak przyczynę wypowiedzenia wskazano, fakt posiadania przez pozwaną zaległości w opłatach czynszu powyżej trzech pełnych miesięcy. Jednocześnie powód wezwał pozwaną do opróżnienia lokalu najpóźniej do dnia rozwiązania umowy najmu, i poinformował, że zajmowanie lokalu po tym terminie spowoduje naliczanie odszkodowania za bezumowne korzystanie. Wskazał także, że całkowita spłata zadłużenia w okresie trwania biegu wypowiedzenia spowoduje cofnięcie oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu.

(wypowiedzenie umowy najmu k. 14, potwierdzenie odbioru k. 14v)

Zaległość pozwanej względem powoda na dzień 30 kwietnia 2017 roku, w związku z zajmowaniem przedmiotowego lokalu wynosi 10.657,30 zł.

(bezsporne, w tym kartoteka finansowa k. 16)

Pismem z dnia 28 marca 2019 roku, powód wezwał pozwaną do dobrowolnego opróżnienia lokalu i zapłaty zaległości w kwocie 10.412,40 zł - w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania, informując jednocześnie, że niezastosowanie się do wezwania spowoduje skierowanie sprawy przez powoda na drogę postępowania sądowego.

(wezwanie do dobrowolnego wydania lokalu i zapłaty należności k. 15, potwierdzenie odbioru k. 15v)

Pozwana w okresie od 1 lipca 2012 roku do 9 maja 2015 roku pracowała w (...) Sp. z o.o. Zakład (...) w Ł. na stanowisku pracownik linii produkcyjnej. W dniu 9 maja 2015 roku otrzymała wypowiedzenie. Wobec pozwanej została skierowana egzekucja komornicza w związku z zaprzestaniem spłaty zobowiązania, poręczonego przez pozwaną. W związku z utratą pracy i powstałymi problemami finansowymi, A. J. zapadła na depresję i podjęła leczenie w Ośrodku (...). Po zakończeniu leczenia zarejestrowała się w Powiatowym Urzędzie Pracy i pobierała zasiłek dla bezrobotnych do dnia 10 czerwca 2016 roku. Następnie, w styczniu 2017 roku podjęła pracę jako ekspedientka w Przedsiębiorstwie Handlowo-Usługowym (...) na ¼ etatu z wynagrodzeniem w wysokości 500 zł brutto. Stosunek pracy został zakończony w dniu 16 listopada 2018 roku. Aktualnie pozwana prowadzi własną działalność gospodarczą w zakresie hodowli psów rasowych.

(świadczenie pracy k. 39-39v, zaświadczenie o wypłaconych zasiłkach k. 40, decyzja PUP k. 41, zaświadczenie o okresach rejestracji w PUP k. 42, umowa o pracę na czas określony k. 43, rozwiązanie umowy o pracę k. 44)

W dniu 26 marca 2019 roku pozwana wystosowała do powoda wnioski o rozłożenie na raty zaległości czynszowych, zobowiązując się do spłaty w ratach po 100 zł miesięcznie plus opłaty bieżące od 1 kwietnia 2019 roku aż do całkowitej spłaty.

(wniosek k. 78)

Na dzień 8 lipca 2019 pozwana nie figurowała w kartotece Wydziału Pracy Środowiskowej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł. i nie korzystała z pomocy.

(pismo MOPS w Ł. k. 25)

Na dzień 7 lipca 2019 roku A. J. nie była zarejestrowana jako osoba bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł. i nie pobierała w związku z tym zasiłku dla bezrobotnych.

(pismo PUP w Ł. k. 26)

A. J. nie pobierała i nie pobiera świadczeń emerytalno-rentowych z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

(pismo ZUS k. 27)

Aktualnie pozwana prowadzi działalność gospodarczą polegającą na hodowli psów rasowych.

(decyzja w sprawie wymiaru zaliczek na podatek dochodowy k. 45)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Dokumenty złożone do akt nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a w ocenie Sądu nie było podstaw, by poddawać w wątpliwość okoliczności faktyczne wynikające z ich treści. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, że dowody z tych dokumentów tworzą spójny, nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to w pełni zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanej z uwagi na nieusprawiedliwione niestawiennictwo pozwanej na rozprawie w dniu 3 lutego 2020 roku celem przesłuchania na okoliczność jej sytuacji życiowej i majątkowej oraz spełnienia przesłanek do przyznania lokalu socjalnego. W ocenie Sądu niewystarczające jest oświadczenie pełnomocnika pozwanej o kolizji z terminem rozprawy obowiązków zawodowych. Pozwana miała wiedzę o obowiązku

stawiennictwa na termin rozprawy, pod rygorem pominięcia dowodu z zeznań, już w dacie poprzedniej rozprawy – tj. 21 października 2019 roku. Lakoniczne powołanie na kolidujące obowiązki zawodowe i to dopiero w dniu rozprawy, w sytuacji w której pozwana prowadzi własną działalność gospodarczą, nie jest wystarczające do usprawiedliwienia nieobecności, zaś bliżej niesprecyzowane obowiązki zawodowe nie stanowią podstawy do odroczenia rozprawy w rozumieniu art. 214 k.p.c.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Koniecznymi przesłankami powództwa windykacyjnego jest zatem nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona (tak m. in. Sąd Najwyższy w wyroku z 23.09.1992 r., II CRN 99/92).

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, że powodowi przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Tym samym pierwsza przesłanka umożliwiająca realizację roszczenia wydobywczego została spełniona.

Drugą konieczną przesłanką wyrażoną w art. 222 § 1 k.c. jest fakt władania rzeczą przez osobę do tego nieuprawnioną. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana od dnia 1 sierpnia 2017 r. nie jest najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego. A. J. nie kwestionowała braku tytułu prawnego do zajmowania powyższego lokalu. Z uwagi na to, że powodowi przysługuje prawo własności przedmiotowej nieruchomości, a pozwanej nie przysługuje żadne skuteczne względem powoda uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym, powództwo o eksmisję zasługiwało na uwzględnienie.

Co do wypowiedzenia umowy spornego lokalu mieszkalnego wskazać należy, iż 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 treści umowy łączącej strony. Rozwiązanie tam zastosowane koreluje z przesłankami skutecznego wypowiedzenia znajdujących się 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 20 lutego 2017 roku skierowane do A. J. 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 trzy pełne okresy płatności. Ponadto w powołanym piśmie strona powodowa wyznaczyła 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 9 czerwca 2017 roku 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). Pozwana osobiście odebrała powyższą korespondencję.

Reasumując, strona powodowa skutecznie wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Po rozwiązaniu umowy najmu pozwana zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Pozwana nie kwestionowała powyższych okoliczności, a zatem żądanie powoda nakazania opróżnienia przez nią przedmiotowego lokalu jest w pełni uzasadnione i znajduje oparcie w cytowanym przepisie art. 222 § 1 k.c.

Zauważyć należy, iż nie ma tutaj znaczenia wola pozwanej zawarcia ugody i dobrowolnej spłaty zaległości, wobec konsekwentnego stanowiska powoda w przedmiocie podtrzymywania powództwa w pierwotnym kształcie. Powód jako właściciel lokalu zgodnie z własną wolą może rozporządzać należącą doń rzeczą – stosownie do przepisów ustawy kodeks cywilny i zasad współżycia społecznego (art. 144 k.c.). Jeśli zatem nie wyraża zgody na przywrócenie pozwanej prawa do lokalu, a przesłanki roszczenia wydobywczego zostały spełnione, powództwo podlegało uwzględnieniu.

Jedynie na marginesie powyższych rozważań, Sąd zauważa, że starania o przywrócenie prawa do lokalu pozwana rozpoczęła zdecydowanie za późno. Już w treści wypowiedzenia umowy najmu powód jasno wskazywał, że uiszczenie całości zaległości w okresie trwania wypowiedzenia spowoduje cofnięcie oświadczenia woli powoda o wypowiedzeniu. Pozwana otrzymała to pismo w czerwcu 2017 roku, zaś wnioski o rozłożenie zadłużenia na raty złożyła dopiero w marcu 2019 roku. Przez prawie dwa lata pozostawała bierna, mając wiedzę o utracie prawa do lokalu i nie próbowała podjąć rozmów z powodem celem ustalenia harmonogramu spłat czy przywrócenia prawa do lokalu, pomimo iż w tamtym czasie była już zdrowa i pracowała.

W toku postępowania ustalić należało również okoliczności mające wpływ na ocenę uprawnienia pozwanej do przyznania im lokalu socjalnego.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. z dnia 6 czerwca 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182). (dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów) Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu 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). Sąd, zgodnie z art. 14 ust. 4 nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec: osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 511, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej (pkt 2), obłożnie chorego (pkt 3), emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej (pkt 4), osoby posiadającej status bezrobotnego (pkt 5) chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Mając na uwadze zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd przyjął, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Pozwana nie jest aktualnie zarejestrowana jako osoba bezrobotna, nie pobiera zasiłku ani świadczeń z ZUS. Nie spełnia żadnych warunków określonych w art. 14 ust. 4 powołanego przepisu. Prowadzi działalność gospodarczą, z której się utrzymuje. Sąd nie był w stanie uczynić innych ustaleń dotyczących sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanego uzasadniających przyznanie lokalu socjalnego, bowiem pozwany nie wykazał w myśl art. 6 k.p.c., aby spełniało warunki do przyznania jej lokalu socjalnego.

O kosztach procesu w punkcie 2 sentencji wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powódka wygrała sprawę w całości zatem to strona pozwana zobowiązana jest do zwrotu na rzecz powódki wszystkich poniesionych przez nią kosztów. W toku procesu powódka wydatkowała łącznie 440 zł, w tym 200 zł tytułem opłaty od pozwu i 240 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (na podstawie § 7 punkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokatów z dnia 22 października 2015 r. Dz. U. z 2015 r. poz. 1800).