Sygn. akt VIII C 4269/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł. – (...) w Ł.

przeciwko pozwanym J. R., E. R., A. R., F. R. (1) i D. R. (1)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym E. R., A. R., F. R. (1) i D. R. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł.;

2. orzeka, że pozwanym E. R., A. R., F. R. (1) i D. R. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych E. R., A. R., F. R. (1) i D. R. (1) z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia im przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

4. umarza postępowanie w sprawie w stosunku do pozwanego J. R.;

5. zasądza od pozwanych E. R., A. R., F. R. (1) i D. R. (1) solidarnie na rzecz powoda kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 4269/14

UZASADNIENIE

W dniu 12 grudnia 2014 roku powód Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym J. R., E. R., A. R., F. R. (1) i D. R. (1) powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powód podniósł, że J. R. był najemcą lokalu, o którym mowa wyżej. W lokalu tym pozwany zamieszkuje wraz z E. R., A. R. i małoletnimi F. oraz D. R. (1). Umowa najmu, po wcześniejszym wezwaniu do zapłaty, została wypowiedziana najemcy ze skutkiem na dzień 1 listopada 2010 roku z powodu zaległości czynszowych. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwani nie opuścili zajmowanego lokalu. ***(pozew k. 12-15)***

Na rozprawie w dniu 15 czerwca 2015 roku pozwani nie uznali powództwa i wnieśli o jego oddalenie. Podnieśli, że czynsz był wyliczany nieprawidłowo i doszło do nieprawidłowego wypowiedzenia umowy najmu. ***(protokół rozprawy k. 40)***

W piśmie procesowym z dnia 26 czerwca 2015 roku pozwani E. R., działająca w imieniu własnym oraz jako przedstawiciel ustawowy małoletnich F. i D. R. (1), reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, podnieśli zarzut nieprawidłowego wypowiedzenia umowy najmu i naruszenia przez powoda przy wypowiedzeniu umowy przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, wskazując, że na dzień wypowiedzenia 31 października 2010 roku pozwany J. R. nie pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu najmu. Niezależnie od powyższego pozwani podnieśli, że E. R., A. R. i ich małoletnim dzieciom F. i D. przysługuje prawo do lokalu socjalnego. ***(pismo procesowe k. 41-44)***

W toku dalszego postępowania w sprawie stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie, przy czym w piśmie procesowym z dnia 12 lipca 2016 roku pełnomocnik powoda podkreślił, że opinia biegłego sądowego potwierdza, że pozwani zalegali z zapłatą czynszu za więcej niż 3 pełne okresy płatności, co uzasadniało wypowiedzenie umowy najmu.

Na rozprawie w dniu 9 marca 2018 roku pozwani podnieśli, że po ustaleniu rzeczywistego zadłużenia podjęli oni ratalną spłatę zadłużenia, celem przywrócenia tytułu prawnego do lokalu.

Na rozprawie w dniu 16 maja 2018 roku podniesiono, że w dniu 24 kwietnia 2018 roku strony zawarły ugodę w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia, lecz tytuł prawny do lokalu nie został przywrócony, ponadto J. R. zmarł w dniu 11 kwietnia 2018 roku. ***(pismo procesowe k. 140-141, protokół rozprawy k. 193-194, protokół rozprawy k. 200-201)***

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany J. R. na podstawie umowy najmu z dnia 26 maja 2004 roku zawartej z poprzednikiem prawnym powoda zamieszkał w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a J. R. zobowiązał się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 112,48 zł i podlegały zapłacie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Solidarnie z najemcą za zapłatę czynszu oraz innych opłat odpowiadały mieszkające z nim osoby pełnoletnie. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca był w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej przed 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.

W przedmiotowym lokalu wraz z pozwanym zamieszkali E. R., A. R. i ich małoletnie dzieci D. i F. R. (2). ***(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 20 i 29, karta lokalu k. 21, okoliczności bezsporne)***

Pismem z dnia 5 sierpnia 2009 roku wynajmujący wezwał J. R. do zapłaty kwoty 3.170,49 zł (w tym należności czynszowej w kwocie 1.027,22 zł), przewyższającej trzymiesięczny czynsz, w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, zaś w piśmie z dnia 18 sierpnia 2010 roku złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 października 2010 roku. ***(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 20 i 29, karta lokalu k. 21, wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 22, oświadczenie o wypowiedzeniu wraz z potwierdzeniem odbioru k. 23-24, wykaz zaległości k. 25-28, k. 91-93, pisemna opinia biegłego J. K. k. 114-133, ustna uzupełniająca opinia biegłego k. 161-162)***

W dniu 11 kwietnia 2018 roku pozwany J. R. zmarł. ***(odpis skrócony aktu zgonu k. 196)***

W dniu 24 kwietnia 2018 roku pozwani E. R. i A. R. zawarli z powodem umowę ugody nr (...). (...).593.2018 w sprawie spłaty zadłużenia w ratach oraz odroczenia terminu płatności, przy czym zaległość w wysokości 25.210,61 zł została rozłożona dłużnikom na 48 miesięcznych rat, zaś co do należności w wysokości 9.000 zł strony ustaliły zgodnie, że termin jej zapłaty zostaje odroczony do 25 maja 2022 roku, przy czym pozwanym dotychczas nie przywrócono tytułu prawnego do lokalu.

Pozwany D. R. (1) ukończył 18 lat, zaś pozwany F. R. (1) ukończył lat 13. Pozwani E., A., D. i F. R. (2) nadal zamieszkują w przedmiotowym lokalu i nie mają prawa do innego lokalu mieszkalnego. ***(umowa ugody k. 197-199, okoliczności bezsporne)***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź bezsporny, bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów i w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów za lokale mieszkalne. Opinia ta była jasna, pełna i wewnętrznie niesprzeczna, stanowiła zatem pełnowartościowe źródło wiadomości specjalnych. Jednocześnie wskazać należy, że po wydaniu przez biegłego opinii uzupełniającej żadna ze stron jej nie kwestionowała, nie wnosiła żadnych zastrzeżeń do opinii, zatem Sąd przyjął, że na dzień wezwania do zapłaty zaległości czynszowych poprzedzającego wypowiedzenie umowy najmu oraz na dzień wypowiedzenia umowy najmu zaległości czynszowe przekraczały 3 pełne okresy płatności, co uzasadniało wypowiedzenie umowy najmu przez powoda.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Z uwagi na to, że pozwany J. R. zmarł w dniu 11 kwietnia 2018 roku, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., należało orzec o umorzeniu postępowania w sprawie o nakazanie temu pozwanemu opróżnienia lokalu mieszkalnego, jak w punkcie 4 sentencji wyroku.

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do wszystkich pozostałych pozwanych E. R., A. R., F. R. (1) i D. R. (1).

Podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest
art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, 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 myśl zaś przepisu art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Jak ustalono w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego, pozwani E., A., F. i D. R. (2) w dalszym ciągu władają rzeczą cudzą, będącą własnością Gminy Ł., reprezentowanej w tej sprawie przez jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Tym samym, żeby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu, pozwani ci winni wykazać, że przysługuje im tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w niniejszej sprawie wobec pozwanych, o których mowa wyżej, nie istnieje.

Stosownie do treści przepisu z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2014, poz. 150), zwanej dalej ustawą, znajdującego zastosowanie w przedmiotowej sprawie, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie umowy winno być dokonane - pod rygorem nieważności - na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia; właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie 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.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wszystkie wskazane wyżej wymogi rozwiązania przedmiotowej umowy najmu zostały spełnione przez wynajmującego. J. R., będący jako najemca przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zobowiązany do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych, prawidłowo, ale bezskutecznie, był wezwany do spłaty zadłużenia w ustawowym terminie, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, a w dacie wypowiedzenia umowy najmu zaległość najemcy z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu przekraczała trzy pełne okresy płatności. Samo wypowiedzenie zaś zostało sporządzone na piśmie i wskazywało przyczynę wypowiedzenia, a więc zostało dokonane prawidłowo. Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od dnia 31 października 2010 roku, powód mógł się

skutecznie domagać od osób zajmujących lokal jego opróżnienia, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie pozwani E., A., F. i D. R. (2) zajmują lokal bez tytułu prawnego.

W ocenie Sądu, brak było podstaw do oddalenia powództwa w niniejszej sprawie na podstawie art. 5 k.c., a zatem w oparciu o to, że roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Powód był wynajmującym i jest jednocześnie właścicielem przedmiotowego lokalu. Prawo własności jest zaś prawem chronionym przez Konstytucję i równocześnie jednym z fundamentalnych praw ustrojowych. Wobec tego, jak wynika z utrwalonego, aktualnego stanowiska judykatury i doktryny, stosowanie art. 5 k.c. w ogóle, a w przypadku roszczeń związanych z prawem własności w szczególności, winno mieć charakter wyjątkowy i winno być szczególnie uzasadnione.

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów..., Sąd orzekł, że pozwanym E., A., F. i D. R. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z brzmieniem wskazanych przepisów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (art. 14 ust. 1 ustawy). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałego. Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwany F. R. (1) jest osobą małoletnią, natomiast pozostali pozwani, jako rodzice i starsze rodzeństwo, sprawują nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkują, w konsekwencji Sąd był zobligowany do orzeczenia względem w/w pozwanych o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodni***e*** z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Powód wygrał proces wobec pozwanych E., A., F. i D. R. (1) w całości, a zatem należy mu się od tych pozwanych zwrot kosztów procesu, w myśl zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Mając powyższe na względzie, Sąd zasądził od w/w pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 150 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika - radcy prawnego z tytułu zastępstwa procesowego w sprawie w stawce minimalnej - 120 złotych (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t.j. Dz.U. 2013, poz. 490) oraz opłata sądowa od pozwu w wysokości 30 złotych.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.