

Sygn. akt VIII C 4357/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: sekr. Sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.

przeciwko M. K. i N. K.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. utrzymuje w mocy wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydany w dniu 1 czerwca 2015 r. w zakresie punktu 1 (pierwszego), a w pozostałej części uchyla wyrok zaoczny;
2. orzeka, że pozwanej M. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. orzeka, że pozwanemu N. K. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanej M. K. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia pozwanej przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
5. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt VIII C 4357/14

UZASADNIENIE

W dniu 15 grudnia 2014 roku powód Miasto Ł. – Administracja (...) Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym M. K. i N. K. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwani zajmują lokal, o którym mowa, pomimo tego, że umowa najmu została wypowiedziana z powodu zaległości czynszowych, nie uiszczają opłat za korzystanie z lokalu i nie opuścili zajmowanego lokalu (**pozew k. 2-5**)

Wyrokiem zaocznym z dnia 1 czerwca 2015 roku Sąd nakazał pozwanym M. K. i N. K. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. (punkt pierwszy sentencji) oraz orzekł, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (punkt drugi sentencji). Nadto Sąd zasądził od pozwanych M. K. i N. K. solidarnie na rzecz powoda kwotę 150 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w całości (punkt trzeci sentencji) oraz

nadał wyrokowi w punkcie czwartym w stosunku do tych pozwanych rygor natychmiastowej wykonalności (**wyrok zaoczny k. 33**)

W dniu 1 lipca 2015 roku pozwani zaskarżyli powyższy wyrok zaoczny sprzeciwem w całości, wnosząc o przyznanie lokalu socjalnego. W uzasadnieniu sprzeciwu podnieśli, że zaległości czynszowe powstały wskutek trudnej sytuacji życiowej w jakiej znaleźli się pozwani. (**sprzeciw od wyroku zaocznego k. 42-43**)

Na rozprawie w dniu 8 lutego 2016 roku w imieniu powoda nikt się nie stawił - pełnomocnik powoda został zawiadomiony o terminie rozprawy. Pozwany N. K. nie stawił się, wezwanie na rozprawę doręczono w trybie awizo. Stawiła się pozwana M. K., która podtrzymała swoje stanowisko w sprawie. Oświadczyła, że chce zamienić przedmiotowe mieszkanie. (**protokół rozprawy k. 59-60 v**)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 grudnia 2007 roku M. K. zawarła z powodem umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy strona powodowa zobowiązała się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a M. K. zobowiązała się do uiszczania czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe. Razem z pozwaną M. K. w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał i zamieszkuje nadal jej syn – pozwany N. K.. (**dowód: kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego k. 10-15, okoliczności bezsporne**)

Pozwani zalegali z opłatami za wynajmowany lokal. Pozwani kilkakrotnie byli wzywani do zapłaty zaległości czynszowych. Pozwani w określonym terminie, nie uregulowali zaległości czynszowych. (**dowód: kserokopie wezwań do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 17-20, okoliczności bezsporne**).

Pismem z dnia 14 marca 2012 roku strona powodowa skierowała do pozwanej M. K. wezwanie do zapłaty zaległego czynszu, wyznaczając jednocześnie dodatkowy 30 dniowy termin do zapłaty, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych. Pismo zostało doręczone pozwanej M. K. w dniu 15 marca 2012 roku. (**dowód: kserokopia wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 21-21v., okoliczności bezsporne**)

W dniu 14 czerwca 2012 roku strona powodowa skierowała do pozwanej M. K. wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 31 sierpnia 2012 roku; wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej M. K. w dniu 19 czerwca 2012 roku. (**dowód: kserokopia wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z potwierdzeniem odbioru k. 22-22 v., okoliczności bezsporne**)

Pozwana M. K. ma orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności, nie jest zarejestrowana w urzędzie pracy jako osoba bezrobotna. Również pozwany N. K. nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych Powiatowego Urzędu Pracy w Ł. jako osoba bezrobotna. Obecnie pracuje jako cukiernik, nadto pobiera naukę w liceum ogólnokształcącym dla dorosłych. (**kserokopia decyzji MOPS k. 57, kserokopia orzeczenia o niepełnosprawności k. 58, pismo z PUP k. 51, okoliczności bezsporne**)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości.

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.

Pozwani władają rzeczą cudzą, będącą własnością Gmina Ł., reprezentowanej w tej sprawie przez jego jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanych do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ich z powodem np. umowa najmu czy inny tytuł do zajmowania lokalu.

Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w tej sprawie wobec pozwanych nie istnieje – pozwanej M. K. wypowiedziano bowiem umowę najmu w sposób zgodny z przepisami prawa, zaś pozwany N. K. nie był najemcą lokalu, a tytuł prawny do jego zajmowania czerpał od pozwanej M. K. – jego matki.

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. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.), 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 zwole 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 umowy najmu z pozwaną M. K. wskutek zaległości czynszowych zostały spełnione przez wynajmującego.

Pozwana M. K. prawidłowo, ale bezskutecznie, była wezwana do spłaty zadłużenia w terminie miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, a w dacie wypowiedzenia umowy najmu jej zaległość 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.

Umowa najmu została, zatem skutecznie rozwiązana, wobec czego pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania lokalu. Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od dnia 31 sierpnia 2012 roku, Gmina Ł. mogła się skutecznie domagać od pozwanej opróżnienia zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Tym samym opróżnienia lokalu można było także domagać się od syna pozwanej – pozwanego N. K..

W tym miejscu koniecznym jest wskazanie, że pozwani w ogóle nie kwestionowali prawidłowości czy zasadności dokonanej przez stronę powodową wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, ani faktu utraty przez nich tytułu prawnego do lokalu. Nadto nie wskazywali, aby po upływie okresu wypowiedzenia ponownie, na innej podstawie niż umowa najmu z dnia 1 grudnia 2007 roku, uzyskali tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od 31 sierpnia 2012 roku, Gmina Ł. mogła się skutecznie domagać od pozwanej opróżnienia zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego i to samo dotyczy pozwanego, który czerpał tytuł do zajmowania lokalu jedynie od swojej matki (sam nie będąc najemcą).

W ocenie Sądu, brak było podstaw do oddalenia powództwa w niniejszej sprawie na podstawie art. 5 k.c., a więc w oparciu o to, iż roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub społeczno-gospodarczym

przeznaczeniem prawa. Powódka była 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.

Zdaniem Sądu, w oparciu o ustalony stan faktyczny nie sposób stwierdzić, aby taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd nakazał pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł..

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd orzekł, że pozwanej M. K. 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 cyt. ustawy). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec osoby posiadającej stopień niepełnosprawności (art. 14 ust 4 pkt 5).

Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwana posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym, stąd Sąd był zobligowany do orzeczenia względem M. K. o jej uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Przepis art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) nakłada na sąd obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z ust. 4 art. 14 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- a) kobiety w ciąży,
- b) małoletniego, niepełnosprawnego, ubezwłasnowolnionego lub sprawującego opiekę nad taką osobą i wspólnie z nią zamieszkałą,
- c) obłożnie chorego,
- d) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- e) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- f) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W ocenie Sądu, co do pozwanego N. K. nie ustalono jednak istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 wskazanej ustawy, orzekając o uprawnieniu M. K. do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej M. K. przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową i majątkową pozwanych, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu cywilnego.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.