

Sygn. akt VIII C 3289/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.- (...) w Ł.

przeciwko J. K. (1)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanemu J. K. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do niego należącymi;
2. orzeka, że pozwanemu J. K. (1) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanego J. K. (1) na rzecz powoda Miasta Ł.- (...) w Ł. kwotę 1.150 zł (jeden tysiąc sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi kwotę 2.500 zł (dwa tysiące pięćset złotych) tytułem tymczasowo poniesionych kosztów sądowych w postaci wynagrodzenia biegłego, a w pozostałej części nie obciąża pozwanego tymczasowo poniesionymi kosztami sądowymi.

Sygn. akt VIII C 3289/15

UZASADNIENIE

W dniu 5 listopada 2015 roku powód Miasto Ł. – (...) Ł. w Ł. (obecnie Miasto Ł. – (...) w Ł.), reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanemu J. K. (1) powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), nadto wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód podniósł, że umowa najmu powyższego lokalu została wypowiedziana ze skutkiem na 30 września 2015 r. z uwagi na zaległości w opłatach czynszowych. Pozwany w dalszym ciągu zamieszkuje lokal, pomimo wezwania do jego opuszczenia.

(pozew k. 2-5)

W odpowiedzi na pozew J. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa zaprzeczając, aby nie uiszczał opłat za czynsz i eksploatację lokalu mieszkalnego. W uzasadnieniu pozwany potwierdził zarówno, że otrzymał wypowiedzenie umowy najmu, jak i dokonywanie opłat po wyznaczonym w umowie terminie, czyli po 10 dniu każdego miesiąca. Jednocześnie

pozwany stwierdził, że zawsze do końca miesiąca uiszczał kwotę wyższą niż należna, a mianowicie 470 zł. Ponadto J. K. (1) potwierdził, że wobec niego wydano dwa wyroki zasądzające zaległy czynsz i opłaty eksploatacyjne, przy czym kwota objęta pierwszym orzeczeniem została już spłacona, a należność z drugiego wyroku jest egzekwowana przez komornika.

(odpowiedź na pozew k. 20- 21)

W odpowiedzi na powyższe zarzuty powód podtrzymał pozew w całości wskazując, iż wpłaty pozwanego są zaliczane na bieżący czynsz, a także należności objęte nakazem zapłaty wydanym w sprawie VIII Nc 166/06. Poza tym wyrokiem tut. Sądu wydanym w sprawie VIII C 3289/15 (najwyraźniej pełnomocnik powoda pomylił sygnatury akt spraw) zasądzoną od pozwanego kolejną kwotę, co do której toczy się postępowanie egzekucyjne. Zatem pozwany posiadał zadłużenie przekraczające trzykrotność miesięcznego czynszu, co uzasadniało wypowiedzenie umowy najmu.

(pismo procesowe k. 50- 51)

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2016 r. pełnomocnik powoda wskazał, że w dacie złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu zadłużenie pozwanego wynosiło 4.581,90 zł.

(pismo procesowe k. 57- 58, protokół rozprawy k. 86- 87)

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2016 r. pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, podtrzymał dotychczasowe stanowisko. Pozwany ponownie zaprzeczył, aby posiadał zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego oraz zakwestionował wiarygodność przedstawionego przez powoda dokumentu- kartoteki finansowej. Według wyliczeń pozwanego w 2008 r. dokonał wpłat w wysokości 5.914,85 zł, w 2009 r. w wysokości 4.090,35 zł, w 2010 r. w wysokości 4.228 zł, w 2011 r. w wysokości 4.515 zł, w 2012 r. w wysokości 5.660 zł, w 2013 r. w wysokości 6.210 zł, w 2014 r. w wysokości 5.668 zł, a w 2015 r. w wysokości 5.690 zł.

(pismo procesowe k. 65- 67, protokół rozprawy k. 86- 87)

W piśmie procesowym z dnia 12 lutego 2018 r. strona powodowa wyjaśniła, że wypowiedzenie umowy najmu z 7 marca 2008 r. należy uznać za bezskuteczne, gdyż nie zostało poprzedzone wezwaniem do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu pod rygorem wypowiedzenia umowy.

(pismo procesowe k. 245- 246)

W toku dalszego postępowania stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie, przy czym na rozprawie w dniu 5 października 2020 r. pełnomocnik pozwanego wniósł w przypadku uwzględnienia powództwa, aby nie obciążać pozwanego kosztami procesu.

(protokół rozprawy k. 382- 383)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. K. (1) łączył ze stroną powodową stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemcę do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat zaliczkowych za świadczenia związane z jego eksploatacją.

(umowa najmu k. 12- 13, okoliczności bezsporne)

W dniu 24 października 2003 r. strony zawarły aneks do powyższej umowy najmu lokalu mieszkalnego zmieniając wysokość zaliczek na poczet opłat eksploatacyjnych.

(aneks do umowy najmu k. 211- 212, okoliczności bezsporne)

Wyrokiem z dnia 25 listopada 2004 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi zasądził od J. K. (1) na rzecz Miasta Ł. - Administracji (...) Ł. (...) w Ł. kwotę 9.146,86 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 listopada 2003 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.972 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(wyrok k. 60, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 7 marca 2008 r. powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2008 r.

(wypowiedzenie umowy najmu k. 85)

W dniu 29 sierpnia 2012 r. strony zawarły kolejny aneks do przedmiotowej umowy najmu lokalu mieszkalnego zmieniając wysokość stawki czynszu na kwotę 4,52 zł/m².

(aneks do umowy najmu k. 213, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 28 grudnia 2012 r. powód wypowiedział z dniem 31 grudnia 2012 r. wysokość stawki czynszu, ustalając ją od 1 kwietnia 2013 r. na kwotę 6,33 zł/m².

(wypowiedzenie k. 214, potwierdzenie odbioru k. 216, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 8 czerwca 2015 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 13.821,63 zł tytułem czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem mieszkalnym, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pozwany odebrał wezwanie pomiędzy 20, a 29 czerwca 2015 r.

(wezwanie k. 10, potwierdzenie odbioru k. 10 v.)

Pismem z dnia 20 lipca 2015 r. powód wypowiedział pozwanemu z dniem 31 sierpnia 2015 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 30 września 2015 r.

(wezwanie k. 10, potwierdzenie odbioru k. 10 v.)

J. K. (1) wpłacił na rzecz powoda następujące kwoty, w 2008 r.- 6.185,78 zł, w 2009 r.- 4.394,16 zł, w 2010 r.- 4.379,43 zł, w 2011 r.- 4.759,68 zł, w 2012 r.- 5.871,89 zł., w 2013 r.- 6.514,94 zł, w 2014 r.- 5.607,79 zł, a w 2015 r.- 5.690 zł. Łącznie pozwany wpłacił 43.403,67 zł. Kwota z tytułu bieżącego korzystania z lokalu mieszkalnego w latach 2008-2015 wyniosła łącznie 37.709,72 zł, w tym w 2008 r.- 3.772,88 zł, w 2009 r.- 3.984,52 zł, w 2010 r.- 4.170,78 zł, w 2011 r.- 4.487,70 zł, w 2012 r.- 4.783,82 zł, w 2013 r.- 5.382,42 zł, w 2014 r.- 5.563,80 zł, a w 2015 r.- 5.563,80 zł. Wysokość wszystkich opłat naliczanych przez powoda, jak i ewidencja księgową, w całym okresie opiniowania były prawidłowe. Wysokość stawek czynszu była naliczana zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Ł. z uwzględnieniem zasad polityki czynszowej określanych uchwałami Rady Miejskiej w Ł. i w 2003 r. wyniosła 110,04 zł/miesiąc, w 2004 r.- 113,65 zł/miesiąc, w 2005 r. i 2006 r.- 120,87 zł/miesiąc, w 2007 r.- 127,36 zł/miesiąc, w 2008 r.- 131,69 zł/miesiąc, w 2009 r.- 141,43 zł/miesiąc, w 2010 r. i 2011 r.- 151,18 zł/miesiąc, w 2012 r. i 2013 r.- 163,08 zł/miesiąc, a od 1 kwietnia 2013 r. do 30 czerwca 2015 r.- 228,39 zł/miesiąc. Opłaty za ścieki naliczane były wg Komunikatów publikowanych przez (...) spółka z o.o. w Ł. i w 2003 r. wynosiły 3,44 zł/m³, w 2004 r.- 3,52 zł/m³, w 2005 r.- 3,90 zł/m³, w 2006 r.- 3,98 zł/m³, w 2007 r.- 4,07 zł/m³, w 2008 r.- 4,29 zł/m³, w 2009 r.- 4,94 zł/m³, w 2010 r.- 5,52 zł/m³, w 2011- 6,48 zł/m³, w 2012 r.- 6,98 zł/m³, w 2013 r.- 7,49 zł/m³, a w 2014 r. i 2015 r.- 7,88 zł/m³. Opłaty za wywóz śmieci do 30 czerwca 2013 r. były naliczane wg kalkulacji własnych, a od 1 lipca 2013 r. wg uchwał Rady Miejskiej w Ł., a mianowicie w okresie od 1 lipca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. w wysokości 12,69 zł, a w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 lipca 2015 r. w wysokości 7 zł. Zadłużenie pozwanego na dzień 30 czerwca 2015 r., czyli dzień wypowiedzenia umowy najmu, wyniosło 13.367,82 zł.

(opinia biegłego z zakresu wyceny czynszów k. 296- 312, opinia uzupełniająca biegłego z zakresu wyceny czynszów k. 358- 362, potwierdzenia wpłat k. 23- 41 i k. 68- 83, stan finansowy konta najemcy k. 136- 188 i k. 189, kartoteka finansowa k. 190- 195, powiadomienie k. 216- 219 i k. 222, rozliczenie k. 220, karta lokalu k. 248, k. 250, k. 252- 253, k. 257- 258, kartoteka finansowa k. 249, k. 251, k. 254, k. 259, wydruki dotyczące czynszu i opłat za media k. 264- 282)

J. K. (1) pracuje jako taksówkarz, z czego osiąga przychód w wysokości 7.000 zł.

(zeznania pozwanego k. 382 v.)

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. W dużej części dokumenty nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania pozwanego, aczkolwiek wskazane przez pozwanego fakty były przydatne tylko w ograniczonym zakresie.

Ponadto Sąd oparł swoje ustalenia na opinii biegłego z zakresu wyceny czynszów, J. K. (2). Oceniając opinię biegłego sądowego, Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zawartych w jej treści wniosków, opinia ta była bowiem rzetelna, jasna, logiczna oraz w sposób wyczerpujący objaśniająca budzące wątpliwości kwestie. Wydając opinię biegły oparł się na zgromadzonym w aktach sprawy materiale dowodowym. Biegły na podstawie nie kwestionowania przez J. K. (1) kwoty własnego zobowiązania na rozprawie w sprawie VIII C 358/04 ustalił, że na dzień 30 września 2003 r. zadłużenie pozwanego wynosiło 9.146,86 zł. Następnie biegły obliczył wszystkie wpłaty pozwanego, a także łączną kwotę należności przysługującej z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Biegły sprawdził również prawidłowość naliczanych opłat za korzystanie z przedmiotowego lokalu mieszkalnego w latach 2003 – 2015. W pisemnej opinii uzupełniającej biegły odniósł się do zarzutów strony pozwanej wyjaśniając, że pomimo dokonywania przez pozwanego wpłat i prowadzonej przez komornika egzekucji, w dniu wypowiedzenia umowy najmu, zadłużenie pozwanego przewyższało ponad 20 krotnie trzy pełne okresy płatności czynszu najmu. Można zwrócić jeszcze uwagę, że po wydaniu opinii uzupełniającej, nie była ona kwestionowana przez strony 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 nie pogorszonym.

Treścią roszczenia opisanego w treści art. 222 k.c., jest żądanie wydania rzeczy, które wypływa z prawa własności. Pozwany włada rzeczą cudzą, będącą własnością Miasta Ł., reprezentowanego w tej sprawie przez jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Tym samym, żeby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu, pozwany winien wykazać, że przysługuje mu tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie.

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. Pozwany od samego początku, przez całe postępowanie sądowe, kwestionował posiadanie zaległości z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego. Przeprowadzony dowód z opinii biegłego J. K. (2) wykazał, że stanowisko pozwanego jest błędne. Biegły zakresu wyceny czynszów ustalił, że wysokość wszystkich opłat naliczanych przez powoda, jak i ewidencja księgowa, w całym okresie opiniowania były prawidłowe, gdyż wysokość stawek czynszu była naliczana zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Ł., opłaty za ścieki naliczane były wg Komunikatów publikowanych przez (...) spółka z o.o. w Ł., a opłaty za wywóz śmieci do 30 czerwca 2013 r. były naliczane wg kalkulacji własnych, a od 1 lipca 2013 r. wg uchwał Rady Miejskiej w Ł.. Dalej biegły sądowy ustalił, że J. K. (1) łącznie wpłacił na rzecz powoda 43.403,67 zł. Natomiast łączna kwota z tytułu bieżącego korzystania z lokalu mieszkalnego w latach 2008- 2015 wyniosła 37.709,72 zł. Pomimo istnienia różnicy na korzyść pozwanego, nie można mówić o nadpłacie po jego stronie z uwagi na orzeczenia zapadłe w sprawach przeciwko pozwanemu, a wymienione w opinii biegłego, zasądzone od pozwanego na rzecz powoda kwoty z tytułu należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego. W pisemnej opinii uzupełniającej, a konkretnie w dwóch tabelach stanowiących załączniki do opinii, biegły sądowy wykazał w jaki sposób dokonywano zaliczeń wpłat pozwanego na zadłużenie objęte wyrokiem wydanym w sprawie VIII C 358/04 i nakazem zapłaty wydanym w sprawie VIII Nc 166/06. Należy zwrócić uwagę, że już w odpowiedzi na pozew J. K. (1) potwierdził, że wobec niego wydano dwa orzeczenia zasądzone zaległy czynsz i opłaty eksploatacyjne, przy czym kwota objęta pierwszym orzeczeniem została już spłacona, a należność z drugiego jest egzekwowana przez komornika. Dlatego też biegły ustalił, że pomimo wszystkich wpłat pozwanego jego zadłużenie na dzień 30 czerwca 2015 r., czyli wypowiedzenia umowy najmu, wynosiło 13.367,82 zł.

Pozwany zobowiązany jako najemca do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych, prawidłowo, ale bezskutecznie, był wzywany do spłaty zadłużenia w terminie 30 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismo wzywające do zapłaty zaległego czynszu najmu zostało doręczone pozwanemu pomiędzy 20, a 29 czerwca 2015 r. Samo wypowiedzenie zaś, zostało sporządzone na piśmie i wskazywało przyczynę wypowiedzenia, a więc zostało dokonane prawidłowo. Powyższe implikuje konstatację, iż J. K. (1) został uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia łączącego go z powodem stosunku prawnego. Co prawda strona powodowa nie przedstawiła dowodu doręczenia pozwanemu pisma zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Jednak pozwany potwierdził, że otrzymał pismo zawierające powyższe oświadczenie.

Skoro więc umowa najmu została skutecznie rozwiązana, pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania lokalu. Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od dnia 30 września 2015 roku, Gmina Ł. mogła się skutecznie domagać od pozwanego opróżnienia zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

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

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

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, przy czym przepis ten wyraźnie wskazuje w stosunku, do kogo Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania takiego lokalu, samo zaś wyliczenie ma charakter enumeratywny.

W ocenie Sądu w stosunku do pozwanego nie ustalono istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego – ustalono, że pozwany nie choruje, nie są zarejestrowany jako osoba bezrobotna, nie korzysta również ze świadczeń z pomocy społecznej, stąd orzeczono, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o treść art. 98 k.p.c. Strona powodowa wygrała sprawę w całości, a zatem należy się jej od pozwanego zwrot kosztów procesu w pełnej wysokości. Na koszty poniesione przez powoda złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 30 zł, koszty zastępstwa radcy prawnego w kwocie 120 zł (§ 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 nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.000 zł. Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.150 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Ponadto na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. Sąd, nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi kwotę 2.500 zł tytułem tymczasowo poniesionych kosztów sądowych w postaci wynagrodzenia biegłego. W pozostałej części, gdyż łącznie poniesione przez Skarb Państwa koszty sądowe wyniosły 5.245,70 zł, Sąd nie obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu tymczasowo poniesionych kosztów sądowych.