

Sygn. akt VIII C 3375/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko I. C. i R. C.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym I. C. i R. C. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi;
2. orzeka, że pozwanym I. C. i R. C. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt VIII C 3375/15

UZASADNIENIE

W dniu 17 listopada 2015 roku powód Miasto Ł. - Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym I. C. i R. C. 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 pozwane zajmują lokal, o którym mowa wyżej. Pierwotnie lokal ten zamieszkiwała A. S., którą łączyła z powodem umowa najmu. I. C. nie wstąpiła w stosunek najmu po zgonie matki, w chwili jej śmierci nie zamieszkiwała bowiem wspólnie z dotychczasowym najemcą. Pozwane wezwane do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie uczyniły tego.

(pozew k. 2- 5)

Na rozprawach w dniu 24 marca 2016 roku i 12 września 2016 roku w imieniu powoda nikt się nie stawił. Pozwane I. C. i R. C. wniosły o oddalenie powództwa w całości.

(protokół rozprawy k. 37-37v.)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 maja 1995 roku A. S. – matka pozwanej I. S., zawarła z poprzednikiem prawnym powoda umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). 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 lokalu mieszkalnego k. 8-9, okoliczności bezsporne)

A. S. zalegała z opłatami za wynajmowany lokal, na skutek czego powód wypowiedział przedmiotową umowę ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2007 roku.

(wypowiedzenie k. 13v., okoliczności bezsporne)

W dniu 18 lutego 2014 roku A. S. zmarła. W dacie tej pozwane nie zamieszkiwały w przedmiotowym lokalu, uczyniły to bowiem dopiero w dniu 1 marca 2014 roku.

(odpis skrócony aktu zgonu k. 10, książka meldunkowa k. 11, okoliczności bezsporne)

Do dnia wyrokowania pozwane nie opuściły przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(okoliczności bezsporne)

Pozwane I. C. i R. C. prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Pozwana I. C. utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w wysokości 2.000 zł brutto, obecnie nie korzysta już z pomocy MOPS. R. C. uczy się, podejmuje również prace dorywcze, z których uzyskuje zarobek w wysokości ok. 1.000 zł. Ponadto otrzymuje świadczenie alimentacyjne w wysokości 400 zł miesięcznie. Nie jest zarejestrowana jako bezrobotna. Miesięczne wydatki pozwanych związane z utrzymaniem mieszkania wynoszą łącznie 398 zł. Pozwane spłacały nadto, na mocy zawartej ugody, zadłużenie po zmarłej A. S., na skutek nieterminowych spłat ugoda ta została jednak zerwana przez powoda.

(pismo z PUP k. 27, dowody wpłat k. 32-33, umowa dot. ratalnej spłaty należności k. 34-35, postanowienie k. 44, oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania k. 47-48, protokół rozprawy k. 57-58, 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.

Pozwane I. C. i R. C. władają 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, pozwane winny wykazać, że przysługuje im tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. W sprawie zaś, okolicznością bezsporną między stronami było to, że pozwane nie posiadają żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i w konsekwencji zbędnym było przeprowadzanie szczegółowego postępowania dowodowego w tym zakresie. Podkreślić należy, że I. C. i R. C.

nie tylko nie kwestionowały tej okoliczności, ale wręcz wprost ją przyznawały. W konsekwencji Sąd uwzględniając powództwo nakazał pozwanym I. C. i R. C. opróżnienie lokalu mieszkalnego, o którym mowa wyżej.

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 (w stosunku do A. S.) 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.

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. Jednocześnie wskazać należy, że jak jednolicie podnosi się w judykaturze, na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów obowiązek sądu orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego dotyczy tylko lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Z art. 1 ustawy wynika jasno, że reguluje ona zasady i formy ochrony praw lokatorów, a więc takich osób, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1. Przepis ten wyraźnie ogranicza krąg osób objętych ochroną do tych, które dysponują (dysponowały) tytułem prawnym do lokalu. Artykuł 14 zamieszczony jest w rozdziale 2 "Prawa i obowiązki lokatorów oraz ochrona ich praw", co wyraźnie przemawia na rzecz tezy, że osobami, których przepis ten dotyczy, są tylko lokatorzy odpowiadający definicji ustawowej, zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 1. W konsekwencji z ochrony przewidzianej w art. 14 ustawy nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie. Sam fakt, że w tym artykule użyto określenia "osób, których nakaz (opróżnienia lokalu) dotyczy", w kontekście całokształtu omówionych okoliczności nie może stanowić wystarczającej podstawy do uznania, że omawiany przepis obejmuje osoby niebędące lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów (por. m.in. uchwała SN w składzie 7 sędziów z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006/1/1; uchwała SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109; uchwała SN z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 35/01, OSNC 2001/12/173). W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że pozwane nigdy nie posiadały tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, w tym nie wywodziły swojego prawa z prawa najmu przysługującego A. S., I. C. i R. C. wprowadziły się bowiem do lokalu dopiero po śmierci w/w. W konsekwencji przepis art. 14 ustawy nie miał w stosunku do pozwanych zastosowania. W świetle powyższych rozważań jedynie na marginesie podniesienia wymaga, że nawet gdyby omawiany przepis miał zastosowanie w niniejszej sprawie, i tak brak byłoby przesłanek do otrzymania przez pozwane lokalu socjalnego. Jak ustalono w toku postępowania pozwane nie chorują, nie są zarejestrowane jako osoby bezrobotne, nie korzystają również ze świadczeń z pomocy społecznej, a tym samym pozwane nie mieściłyby się w kręgu osób wymienionych w art. 14 ustawy, wobec których Sąd obowiązany jest orzec o prawie do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową pozwanych, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest przy tym suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tegoż sądu należy przesądzenie, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu (por. m.in. postanowienie SN z dnia 25.03.2011 r., IV CZ 136/10, LEX nr 785545; postanowienie SN z dnia 19.01.2012 r., IV CZ 118/11, LEX nr 1169157; postanowienie SN z dnia 26.01.2012 r., III CZ 10/12, OSNC 2012/7-8/98; postanowienie SN z dnia 9.02.2012 r., III CZ 2/12, LEX nr 1162689). W ocenie Sądu taki właśnie szczególnie wypadek zachodzi w stosunku do pozwanych, analiza ich sytuacji życiowej i majątkowej doprowadziła bowiem Sąd orzekający w sprawie

do przekonania, że pozwane nie posiadają wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, co uzasadnia zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. do rozstrzygnięcia w ich przedmiocie (por. m.in. wyrok SA w Białymstoku z dnia 11.04.2014 r., I ACa 9/14, LEX nr 1455540; wyrok SA w Łodzi z dnia 27.11.2013 r., I ACa 725/13, LEX nr 1409197; wyrok SA w Szczecinie z dnia 25.10.2012 r., I ACa 571/12, LEX nr 1237890).

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji wyroku.