

Sygn. akt VIII C 3068/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st.sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko pozwanym M. K., A. R. (1), A. R. (2) i A. R. (3)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym M. K., A. R. (1), A. R. (2) i A. R. (3) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. orzeka, że pozwanym M. K., A. R. (1), A. R. (2) i A. R. (3) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nie obciąża pozwanych M. K., A. R. (1), A. R. (2) i A. R. (3) obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej.

Sygn. akt VIII C 3068/16

UZASADNIENIE

W dniu 15 grudnia 2016 roku powód Gmina Ł. – (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym M. K., A. R. (1), A. R. (3) i A. R. (2) 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 pozwu powód wskazał, że pozwana M. K. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul (...). Umowa najmu została wypowiedziana, wobec istotnego naruszenia jej postanowień, tj. oddania do użytkowania lokalu osobom trzecim bez zgody wynajmującego. Powód podniósł, że obecnie w przedmiotowym lokalu zamieszkują pozostali pozwani. Z uwagi na brak tytułu prawnego zamieszkują oni lokal bezprawnie. Pozwani zostali wezwani do jego dobrowolnego opuszczenia, jednakże nie opuścili przedmiotowego lokalu. **(pozew k. 4-7)**

Na rozprawie w dniu 19 maja 2017 roku pełnomocnik powoda nie stawił się, został prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy.

Pozwana M. K. przyznała, że podnajęła lokal mieszkalny A. R. (1), która następnie na żądanie pozwanej nie chciała tego lokalu opróżnić i wymieniła zamki w drzwiach wejściowych. Przyznała także, że otrzymała wypowiedzenie umowy

najmu z tej przyczyny. Wyjaśniła, że chciała wrócić do lokalu po odchowaniu dziecka córki, ale wie, że za błędy trzeba płacić. Dodała, że może nadal zamieszkać u córki.

Pozwana A. R. (1), w imieniu własnym oraz jako przedstawiciel ustawowy małoletnich pozwanych A. R. (3) i A. R. (2), przyznała, że podnajmowała przedmiotowy lokal i wprowadziła się do niego w sierpniu 2013 roku. Przyznała, że powództwo jest zasadne i mieszka w lokalu bez żadnej umowy. Wniosła o przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego, gdyż nie ma się gdzie wyprowadzić i nie stać ją na wynajęcie innego lokalu. **(elektroniczne potwierdzenie odbioru k. 52, protokół rozprawy k. 53-53v)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 października 1995 roku J. i W. S. zawarli 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 najemcom przedmiotowy lokal do używania, a najemcy zobowiązali się do uiszczania czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe. Zgodnie z § 5 umowy podnajem lokalu w całości lub w jego części albo oddanie go w bezpłatne używanie wymagało zgody wynajmującego. **(kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego k. 23-26, okoliczności bezsporne)**

W oparciu o zawarty w dniu 9 września 1999 roku aneks nr (...) do powyższej umowy najmu – w miejsce dotychczasowego zmarłego najemcy J. S. wstąpiła (zgodnie z obowiązującym wówczas stanem prawnym) żona W. S., przejmując wszystkie zobowiązania i uprawnienia poprzedniego najemcy. Pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian, zaś aneks wszedł w życie z dniem jego podpisania z mocą od dnia 31 sierpnia 1999 roku. **(kserokopia aneksu nr (...)) k. 22, oświadczenie k. 19, okoliczności bezsporne)**

W dniu 11 marca 2002 roku zawarto kolejny aneks do wskazanej wyżej umowy najmu, zgodnie z którym w miejsce dotychczasowego zmarłego najemcy W. S. wstąpiła jej córka – M. K., która przejęła wszystkie zobowiązania i uprawnienia wynikające z umowy. Zgodnie z treścią aneksu pozostałe warunki umowy najmu z dnia 30 października 1995 roku nie uległy zmianom i weszły one w życie z dniem jego podpisania z mocą od dnia 10 stycznia 2002 roku, czyli daty śmierci dotychczasowego najemcy. **(kserokopia aneksu k. 20, kserokopia pisma z dn. 20.02.2002 r. k. 21 oświadczenie k. 19v, okoliczności bezsporne)**

W 2013 roku pozwana M. K. podnajęła lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ulicy przy ul (...) bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, czyli Gminy Ł. – (...) w Ł., zaś sama zamieszkała u córki, gdyż chciała pomóc jej w opiece nad dzieckiem. **(okoliczności bezsporne)**

Pozwana A. R. (1) wprowadziła się do przedmiotowego lokalu w sierpniu 2013 roku i zamieszkuje nadal w przedmiotowym lokalu wraz z dwójką małoletnich dzieci A. R. (3) i A. R. (2). Nie opuściła lokalu na żądanie najemcy M. K., lecz wymieniła zamki do drzwi wejściowych lokalu. Pozwana sama przyznała, że zajmuje przedmiotowe mieszkanie bez żadnej umowy. **(okoliczności bezsporne)**

W dniu 28 października 2015 roku strona powodowa skierowała do M. K. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego, z uwagi na podnajem lokalu nr (...) przy ulicy (...), ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2016 roku – powołując się na przepis art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. 2001 Nr 71, poz. 733), zgodnie z którym to przepisem, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej M. K. w dniu 9 listopada 2015 roku. **(dowód: kserokopia wypowiedzenia umowy najmu wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 15-16v, okoliczności bezsporne).**

W dniu 26 września 2016 roku powód skierował do pozwanej A. R. (1) wezwanie do dobrowolnego opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w Ł. wraz z wezwaniem do zapłaty. Powód wezwał pozwaną do dobrowolnego

opróżnienia przedmiotowego lokalu w związku z bezumownym korzystaniem z lokalu – w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania, co pozostało bezskuteczne. Przedmiotowe pismo zostało doręczone pozwanej A. R. (1) w dniu 4 października 2016 roku. **(dowód: kserokopia wezwania wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 13-14v, karta lokalu k. 10, zestawienie karty finansowej k. 11-12, okoliczności bezsporne).**

Pozwane M. K. i A. R. (1) nie są zarejestrowane jako bezrobotne w powiatowym urzędzie pracy. **(pismo z PUP w Ł. k. 44)**

Pozwana M. K., będąc najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy przy ul (...), zamieszkiwała w nim do września 2013 roku, ale nadal ma w lokalu jakieś swoje rzeczy. Pozwana utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.000 zł. Mieszka u córki w K. i nadal może tam zamieszkać.

Pozwana A. R. (1) bez tytułu prawnego zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od sierpnia 2013 roku do chwili obecnej, w dwójką małoletnich dzieci w wieku 2 i 3 lata – A. i A. R. (3). Pozwana otrzymuje zasiłek wychowawczy w kwocie 400 zł, zasiłek rodzinny w kwocie 190 zł, alimenty w wysokości 800 zł oraz kwotę 1.000 zł z programu 500+. **(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 było zasadne i zasługiwało 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, tym bardziej więc osoba nim nie będąca, obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Pozwane władały rzeczą cudzą, będącą własnością Miasta Ł., reprezentowanego 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 pozwanych z powodem np. umowa najmu.

Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w tej sprawie wobec pozwanych nie istnieje.

Stosownie do treści przepisu z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2001 Nr 71, poz. 733 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 nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Pozwanej M. K. została skutecznie wypowiedziana umowa najmu przez powoda wskutek naruszenia przez pozwaną jako najemcę postanowień umowy najmu z dnia 30 października 1995 roku, tj. § 5, zgodnie z którym podnajem lokalu w całości lub w jego części albo oddanie go w bezpłatne używanie wymagało zgody wynajmującego. Przywołane postanowienie umowne pozostawało w zgodzie z regulacją zawartą w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. 2001 Nr 71, poz. 733 ze

zm.), tj. art. 11 ust. 2 pkt 3, który uprawniał właściciela do wypowiedzenia stosunku prawnego, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wszystkie wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z najemcą – M. K., skutek dokonania podnajmu lokalu na rzecz pozwanej A. R. (1), A. R. (3) i A. R. (2) bez zgody wynajmującego – zostały spełnione przez wynajmującego. Samo wypowiedzenie zostało sporządzone na piśmie i wskazywało przyczynę wypowiedzenia, a więc zostało dokonane prawidłowo.

Umowa najmu została zatem skutecznie rozwiązana, wobec czego M. K. utraciła tytuł prawny do zajmowania lokalu. Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od dnia 31 grudnia 2015 roku, Gmina Ł. mogła się skutecznie domagać od M. K. opróżnienia zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu.

W tym miejscu koniecznym jest wskazanie, że pozwana M. K. w ogóle nie kwestionowała prawidłowości czy zasadności dokonanego przez stronę powodową wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, ani faktu utraty przez nią tytułu prawnego do lokalu. Nadto nie wskazywała, aby po upływie okresu wypowiedzenia ponownie, na innej podstawie niż aneksowana umowa najmu z dnia 30 października 1995 roku (oraz aneks do umowy z dnia 11 marca 2002 roku), uzyskała tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, przy czym przepis art. 14 ust. 4 ustawy wyraźnie wskazuje w stosunku, do kogo Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania takiego lokalu, a prawa do lokalu socjalnego nie przyznaje się, jeżeli dana osoba, której dotyczy nakaz opróżnienia lokalu, może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W ocenie Sądu, w stosunku do pozwanej M. K. nie ustalono istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego, a ponadto pozwana sama wskazała, że może nadal zamieszkiwać u córki, zatem może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, w rozumieniu art. 14 ust. 4 in fine. Z tej przyczyny Sąd orzekł, że pozwanej M. K. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

Rozważania odnośnie nieprzyznania prawa do lokalu socjalnego na rzecz pozostałych pozwanych A. R. (1) oraz A. i A. R. (3) należy rozpocząć od przywołania przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. W myśl tego przepisu, ilekroć w ustawie o ochronie praw lokatorów jest mowa o „lokatorze”, należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu niż prawo własności. Jako lokatora traktuje się również osobę, której w przeszłości przysługiwał tytuł prawny do lokalu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01).

Pozwane A. R. (1), A. R. (3) i A. R. (2) nie są lokatorami w rozumieniu powołanego wyżej przepisu. Pozwane zajęły sporny lokal mieszkalny bez żadnego tytułu prawnego i nigdy takiego tytułu prawnego do lokalu nie posiadały. Za taki tytuł nie może być oczywiście uznana umowa zawarta z pozwaną M. K., skoro ta pozwana nie mogła nikomu oddać lokalu w najem, podnajem ani bezpłatne używanie bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Z tej przyczyny, Sąd orzekł, że pozwany A. R. (1), A. R. (3) i A. R. (2) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, skoro zajęcie przez nie lokalu nastąpiło bez żadnego tytułu prawnego.

Skoro pozwane nie były lokatorkami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, która to ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów, a ponadto zajęły lokal bez tytułu prawnego, zgodnie z art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd nie mógł przyznać tymże pozwany prawa do lokalu socjalnego, skoro przepisów art. 14 i 16 w/w ustawy nie stosuje się, gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.

Dodatkowo wskazać należy, co było niesporne w przedmiotowej sprawie (niesporne twierdzenia samych pozwanych), pozwana M. K. wyjechała z Ł. do K., aby pomóc córce w opiece nad dziećmi. Zamierzała następnie wrócić do swojego mieszkania w Ł., ale okazało się to niemożliwe, bowiem pozwana A. R. (1) uniemożliwiła najemczyni ponowne zamieszkanie w lokalu, wymieniła zamki w drzwiach, pozbawiając M. K. możliwości faktycznego korzystania

z przedmiotowego lokalu. W ocenie Sądu zachowanie pozwanej A. R. (1) należy ocenić jako wysoce naganne, tym bardziej, że okoliczność sytuacji życiowej w jakiej się ona znalazła, utrzymanie małoletnich dzieci, nie może automatycznie rodzić dla takiej osoby możliwości nabycia uprawnień do samowolnego zamieszkiwania w danym lokalu mieszkalnym. Pozwana A. R. (1) swoim zachowaniem w sposób godzący z dobrymi obyczajami (mimo, że pozwana M. K. nie była uprawniona do zawierania podnajmu przedmiotowego lokalu) uniemożliwiła powrót właściwemu najemcy (lokatorowi) zajmując samowolnie przedmiotowe mieszkanie, tym samym pozbawiając go możliwości zamieszkania w lokalu, do którego posiadał tytuł prawny. W takim wypadku przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego jawiłoby się jako wysoce nienależne i niesprawiedliwe, oznaczałoby bowiem premiowanie takiej nagannej postawy.

W ocenie Sądu Rejonowego, 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.

Nadto uwzględniając sytuację życiową pozwanych, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu cywilnego Sąd odstąpił od obciążenia pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu, na podstawie art. 102 k.p.c.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.