

Sygn. akt VIII C 257/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Tomasz Kalsztein

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko K. G., T. G., A. G. i B. G.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym K. G., T. G., A. G. i B. G. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. orzeka, że pozwanym K. G., T. G., A. G. i B. G. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych K. G., T. G., A. G. i B. G. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia im przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanych K. G., T. G., A. G. i B. G. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu;
5. przyznaje i nakazuje wypłacić ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz r. pr. R. S. kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych i sześćdziesiąt groszy) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanym K. G. i T. G..

Sygn. akt VIII C 257/21

UZASADNIENIE

W dniu 24 lutego 2021 roku powód Miasto Ł. – (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym K. G., T. G., A. G. i B. G. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwani byli najemcami lokalu socjalnego o którym mowa wyżej. Umowa najmu wygasła z dniem 30 czerwca 2016 roku. Pomimo wygaśnięcia umowy najmu pozwani nie opuścili przedmiotowego lokalu, zajmując go bez tytułu prawnego.

(pozew k. 4-5)

Odpowiadając na pozew pozwani K. G. i T. G. nie uznali powództwa i wnieśli o jego oddalenie. Pozwani wskazali, K. G. wielokrotnie zwracała się do powoda z wnioskiem o podpisanie umowy lokalu socjalnego zobowiązując się do spłaty zadłużenia., jednakże z uwagi na pandemię nie miała możliwości stawienia się do siedziby powoda celem negocjowania zawarcia umowy. Podnieśli, że ich dzieci są niepełnoletnie, nadto córka A. G. posiada orzeczenie o niepełnosprawności.

(odpowiedź na pozew k. 43, k. 45)

Postanowieniem z dnia 22 września 2021 roku Sąd ustanowił dla K. G. i T. G. (także jako przedstawiciele ustawowych małoletnich A. G. i B. G.) pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego.

(postanowienie k. 68)

Do zakończenia postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Na rozprawie w dniu 1 marca 2022 roku pełnomocnik pozwanych zajął stanowisko jak wyrażone w odpowiedzi na pozew, precyzując dodatkowo, że oddalenie powództwa powinno nastąpić z uwagi na sprzeczność żądania pozwu z zasadami współżycia społecznego. Z ostrożności procesowej wniósł o przyznanie pozwanym uprawnienie do lokalu socjalnego oraz nieobciążanie pozwanych kosztami procesu z uwagi na ich trudną sytuację życiową. Pełnomocnik pozwanych wniósł także o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu według norm przepisanych, które nie zostały ani w części ani w całości uiszczone.

(protokół rozprawy k. 92, k. 111-112, k. 115-117, k.132, k. 135-136, pismo k. 118)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie skierowania z dnia 23 czerwca 2006 roku nr (...) w dniu 30 czerwca 2015 roku pozwana K. G. zawarła z powodem umowę o najem lokalu socjalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), wraz z najemczynią w przedmiotowym lokalu uprawnienie byli do zamieszkiwania T. G., A. G. oraz B. G..

Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 30 maja 2016 roku. Zgodnie z jej treścią, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcom przedmiotowy lokal do używania, a pozwani zobowiązali się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 165,90 zł miesięcznie.

Pozwani K. G. i T. G. zalegali z opłatami za wynajmowany lokal, wobec czego umowa nie została przedłużona.

(umowa o najem lokalu socjalnego k. 6-7, okoliczności bezsporne)

W okresie 2014-2015 roku, kiedy to zadłużenie powstało pozwany T. G. nadużywał alkoholu. K. G. otrzymywała dodatek mieszkaniowy, który jednak nie wystarczał na pokrycie pełnej kwoty czynszu, zaś pozwani nie dysponowali wolnymi środkami pieniężnymi wystarczającymi na pokrycie brakującej kwoty. Pozwana nie zwracała się do powoda z prośbą o rozłożenie zaległości na raty, skupiając całą swoją uwagę na chorobie córki. K. G. na przełomie kwietnia i maja 2016 roku zwróciła się do powoda z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, jednakże z uwagi na istniejące zadłużenie wnioszek pozwanej rozpatrzono negatywnie. W owym okresie pozwana K. G. nie pracowała, zajmowała się dziećmi, zaś pozwany T. G. pracował dorywczo, jednakże z uwagi na jego uzależnienie większość zarobionych środków wydawał na alkohol. K. G. otrzymywała zasiłek na dzieci i pieniądze z (...), które były przeznaczane głównie na specjalistyczną dietę córki A. G., która ma orzeczenie o niepełnosprawności, choruje na cukrzycę, niedoczynność tarczycy i celiakię. Syn pozwanych B. G. choruje na (...).

Obecnie od stycznia 2021 roku pozwani uiszczają czynsz w kwocie 550 zł miesięcznie, która to kwota przekracza kwotę rzeczywistego czynszu, spłacając w ten sposób częściowo istniejącą zaległość. Pozwany T. G. obecnie jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę, z tytułu której otrzymuje wynagrodzenie równe najniższemu krajowemu wynagrodzeniu. Pozwana K. G. otrzymuje miesięcznie kwotę 2.100 zł tytułem alimentów, świadczenie pielęgnacyjne na córkę w wysokości 2.119 zł, 215 zł tytułem dodatku pielęgnacyjnego, świadczenie rodzinne w wysokości 124 zł na

każde dziecko oraz świadczenie 500+ na każde dziecko. Na leki dla syna pozwana wydaje 300 zł na trzy miesiące, dieta bezglutenowa dla córki pozwanych jest bardzo kosztowna i wydatki z tym związane pochłaniają większość domowego budżetu.

W lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) zamieszkuje pozwana K. G. wraz z mężem- pozwanym T. G. i małoletnimi dziećmi- A. G. i B. G.. Pozwani nie posiadają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

(zeznania pozwanej K. G. 00:06:35-00:18:32 zeznania pozwanego T. G. 00:18:32 w elektronicznym protokole rozprawy z dnia 1 marca 2022 roku k. 115-117, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 3 grudnia 2020 roku, doręczonym pozwanym K. G. i T. G. w dniu 9 grudnia 2020 roku, wynajmujący wezwał pozwanych do dobrowolnego wydania lokalu i zapłaty należności w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. Pomimo upływu określonego terminu, pozwani nie uczynili powyższego. Na dzień 31 stycznia 2021 roku zadłużenie pozwanych wynosiło 18.865,99 zł.

(wezwanie do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 12-13v., kartoteka finansowa k. 9-10, karta lokalu k. 11, okoliczności bezsporne)

Powyzszy 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, a także na podstawie zeznań pozwanych K. G. i T. G..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą roszczenia o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego był przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Strony niniejszego postępowania łączyła umowa najmu lokalu socjalnego, którą zawarto na czas określony do dnia 30 maja 2016 roku. Strony nie zawarły kolejnej umowy najmu, która dotyczyłaby tego lokalu, z uwagi na istniejące zadłużenie. Pomimo upływu czasu, na który zawarto umowę, pozwani w dalszym ciągu zajmują lokal i przetrzymują w nim swoje rzeczy i nie zastosowali się do wezwań do opuszczenia tego lokalu. W związku z tym, że umowa najmu lokalu wygasła, pozwani, jako byli najemcy, utracili prawo do władania tym lokalem. Tym samym strona powodowa jako właściciel miała prawo żądać, aby pozwani opróżnili lokal, który zajmują bez tytułu prawnego. Nie ma przy tym znaczenia podnoszona przez pozwanych okoliczność, że uiszczali regularnie czynsz i inne opłaty za ten lokal. W tej sprawie tytuł prawny do zajmowania przez pozwanych lokalu upadł z powodu tego, że upłynął okres, na który zawarto umowę najmu, nie zaś na skutek wypowiedzenia przez stronę powodową tej umowy z uwagi na istnienie zaległości czynszowych. Z tych samych przyczyn na ocenę zasadności powództwa nie wpływał fakt, że pozwani uiszczają obecnie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 573 i 1981) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. W sprawie ustalono, że oboje pozwani B. G. i A. G. są małoletni, dodatkowo A. G. posiada orzeczenie o niepełnosprawności. Pozwani T. G. i K. G. są przedstawicielami ustawowymi małoletnich wspólnie z nimi zamieszkują, nadto K. G. zrezygnowała

z wykonywania pracy zawodowej w celu sprawowania opieki nad małoletnią niepełnosprawną córką. Jednocześnie nie budzi wątpliwości, że nie dysponują innym lokalem, w którym mogliby zamieszkać. Sytuacja materialna nie pozwala im również na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Z tych wszystkich względów uznać należało, że zachodziły podstawy do przyznania pozwanym uprawnienia zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w oparciu o ww. przepisy. Podstawą orzeczenia zawartego w punkcie 3 wyroku, na mocy którego nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez powodową Gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jest art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. 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.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.