

Sygn. akt I C 641/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia SR Wioletta Sychniak

Protokolant: staż. Ewelina Arkit

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2018 roku w Łodzi

sprawy z powództwa J. R.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda – Miasta Ł.

przeciwko T. K. i M. M.

o eksmisję i zapłatę

1. nakazuje pozwanym T. K. i M. M., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi J. R. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...);
2. orzeka, że pozwanym T. K. i M. M. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. zasądza na rzecz powoda J. R. od pozwanych T. K. i M. M. solidarnie kwotę 1300 (tysiąc trzysta) złotych tytułem czynszu oraz kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. oddala powództwo w pozostałej części;
5. nie obciąża pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi;
6. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi od powoda J. R. kwotę 323,70 zł (trzysta dwadzieścia trzy złote i siedemdziesiąt groszy) tytułem części nieuiszczonej opłaty od powództwa o zapłatę;
7. przyznaje adwokat J. K. i nakazuje wypłacić z funduszy Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych i sześćdziesiąt groszy) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu T. K. z urzędu;
8. ustala, że w stosunku do M. M. wyrok jest zaoczny;
9. nadaje wyrokowi w punkcie 1 i 3, w stosunku do pozwanej M. M., rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt I C 641/17

UZASADNIENIE

W pozwie z 23 września 2017 r. J. R. domagał się wydania wyroku eksmisyjnego w stosunku do T. K. i M. M. oraz wydania nakazu zapłaty obejmującego czynsz po 650 złotych miesięcznie od 20.06.2017 r. do chwili opuszczenia przez pozwanych mieszkania i dodatkowo 140 złotych miesięcznie za zużycie dodatkowego prądu i wody.

W uzasadnieniu powód podniósł, że T. K. wynajął od niego kawalerkę od 28 czerwca 2017 r. do osobistego, tylko okazjonalnego użytkowania do dnia 30 września 2017 r. Pozwany płacił czynsz, ale tylko do sierpnia. M. M. wprowadziła się tam bez zgody powoda i bez dodatkowej zapłaty 140 zł miesięcznie. Przed miesiącem lokatorzy z trzeciego piętra zaalarmowali powoda, że pozwany zalewa ich wodą. Z uwagi na pobicie dwóch kobiet, inni lokatorzy domagają się natychmiastowego usunięcia lokatorów z mieszkania 36a przy (...) 28. **/pozew k. 20-21/**

W dniu 23 listopada 2017 r., w związku z zawiadomieniem o toczącym się postępowaniu w niniejszej sprawie, Miasto Ł. na podstawie art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wstąpiło do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej. Interwenient pozostawił do uznania Sądu powództwo o eksmisję, a w przypadku jego uwzględnienia wniósł o orzeczenie wobec pozwanych o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, w oparciu o art. 14 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

/interwencja uboczna Miasta Ł. k. 33-35/

Na rozprawie w dniu 25 stycznia 2018 r. powód popierał powództwo o eksmisję. Sprecyzował, że od pozwanych dochodzi solidarnie zapłaty kwoty 3250 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia sprecyzowani do dnia zapłaty. Nadto na rozprawie w dniu 27 czerwca 2018 roku powód wniósł o przyznanie pozwanemu lokalu socjalnego.

Powód ostatecznie sprecyzował, że żąda zapłaty od pozwanych czynszu po 650 zł miesięcznie od 1.08.2017 r. do chwili wyprowadzenia się z mieszkania z odsetkami urzędowymi za zwłokę. Podniósł, że czynsz został zapłacony do miesiąca lipca 2017 roku.

/protokoły rozprawy: k. 60-61, znacznik czasowy: 00:02:57-00:08:57; k. 80, znacznik czasowy: 00:46:20-00:47:02, pismo powoda k. 86/

Pozwany T. K. wniósł o oddalenie powództwa. Wniósł o odroczenie rozprawy i wyznaczenie pełnomocnika z urzędu. Nie zgłosił wniosków dowodowych. Dodał, że nie ma kontaktu z pozwaną M. M..

/protokół rozprawy k. 61, znacznik czasowy: 00:08:57-00:11:40/

Pełnomocnik pozwanego T. K. z urzędu wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podkreślała, że nie ma kontaktu z mocodawcą i nie uzgodniła z nim stanowiska w sprawie. Wniosła o przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

/protokoły rozprawy: k. 78, znacznik czasowy: 00:07:10-00:08:50; k. 97, znacznik czasowy: 00:02:11-00:05:59 i 00:18:30-00:19:51/

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

J. R. i T. K. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 36a przy ul. (...) w Ł. na czas określony, od 28 czerwca 2017 r. do 30 września 2017 r.

T. K. zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu po 650 złotych miesięcznie, do 10 – dnia każdego miesiąca na konto powoda. W umowie przewidziano pobranie kaucji w wysokości 650 złotych. Mieszkanie pozwany miał zająć 28 czerwca 2017 roku. Jako „gwaranta” w umowie wskazano M. M..

/kopia umowy o najem na czas określony k. 9 i ta sama k. 22/

Mieszkanie, które powód wynajął pozwanemu T. K. to dawny magazynek przy suszarni. Z pozwanym mieszkała kobieta. Pozwany pił alkohol, słuchał telewizji przy otwartych drzwiach do mieszkania powodując hałas słyszalny w innych mieszkaniach. Kiedy pozwany robił pranie, to rozwieszał je na schodach, na poręczy. Mieszkańcy korzystają z suszarni i zachowanie pozwanego utrudniało im przejście. Z mieszkania pozwanego dochodziły nieprzyjemne zapachy. Sąsiedzi skarżyli się na zachowanie pozwanego.

/zeznania świadka K. N. k. 79, znacznik czasowy: 00:24:25-00:43:36/

W dniu 18 września 2017 r. powód i lokatorzy z posesji przy ul. (...), wystosowali pismo do II Komisariatu Policji w Ł. z prośbą o natychmiastowe usunięcie T. K. z wynajętej kawalerki przy ul. (...). W piśmie podniesiono, że pozwany zajmuje bezprawnie korytarzyk na 4 piętrze blokując dostęp do lokali i na dach, zakłóca porządek w domu oraz dopuścił się pobicia partnerki.

/kopia pisma z 18.09.2017 r. k. 8 i to samo k. 16/

Prokuratura Rejonowa Ł. nadzorowała za Pr 1Ds-2073.2017 śledztwo w sprawie doprowadzenia M. M. do obcowania płciowego, którego sprawcą miał być T. K.. Sprawę prowadził (...) Komendy Miejskiej Policji ul. (...) w Ł. za 1.dz D-II-110/17.

/pismo II Komisariatu K. w Ł. z 6.12.2017 r. k. 46/

T. K. jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku, od 15 listopada 2017 roku.

M. M. jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku, od 31 października 2017 roku.

T. K. nie był objęty żadną pomocą finansową Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł. od stycznia 2011.

M. M. była objęta pomocą finansową Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł. od marca 2012 roku do grudnia 2016 roku. Okresowo otrzymywała zasiłki celowe, zasiłki okresowe i świadczenia pieniężne na zakup posiłku lub żywności.

T. K. nie pobiera renty, ani emerytury. M. M. pobierała zasiłek chorobowy w okresie od kwietnia 2009 r. do września 2009 r.

/pismo Powiatowego Urzędu Pracy w Ł. z 17.11.2017 r. k. 32, pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej z 22.11.2017 r. k. 40-42, pisma Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z 21.11.2017 r. k. 43 i z 20.11.2017 r. k. 44/

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Stosownie do treści art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zgodnie z art. 675 § 1 k.p.c. w zw. z art. 680 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz wynajmującemu.

Bezspornie pomiędzy powodem i pozwanym T. K. doszło do zawarcia umowy najmu lokalu na czas określony. Strony przewidziały, że zakończenie najmu nastąpi z dniem 30 września 2017 roku. Upływ terminu, na który została zawarta umowa, obligował pozwanego do wydania powodowi lokalu. Wprawdzie z twierdzeń samego powoda wynika, że pozwany opuścił mieszkanie i w nim nie przebywa. Jednocześnie jednak w mieszkaniu pozostały rzeczy pozwanych, dlatego nie zmanifestowali oni jednoznacznie, że opuścili je w sposób trwały. Brak wydania mieszkania powodowi uzasadnia zatem uwzględnienie żądania eksmisji.

Niewątpliwie pozwany, jak i osoby które od niego czerpały swoje uprawnienia (pозwana M. M.) miały status lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.).

Przepis art. 1 ww. ustawy stanowi wprost, że ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 2 ust 1 pkt 1 lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zdaniem Sądu pozwani posiadali status lokatorów w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, a co za tym idzie możliwe było orzeczenie o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego. Przepis art. 2 ust 1 pkt 1 uzależnia status lokatora od używania lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Ugruntowanym jest stanowisko orzecznictwa, że inny tytuł prawny o jakim mowa wyżej, może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również stosunkach prawnorodzinnych, czy umowie użyczenia (zob. wyrok SN z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, Lex 496377, wyrok SN z 24 października 2012 r., I CKN 1074/00, Lex 74504).

Status pozwanych jako byłych lokatorów obligował Sąd do orzeczenia o uprawnieniu (lub jego braku) po stronie pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego.

Zwrócić należy uwagę, że mieszkanie, którego dotyczyła umowa najmu, nie należy do publicznego zasobu mieszkaniowego, ani do zasobów spółdzielni mieszkaniowej albo towarzystwa budownictwa społecznego. To z kolei oznacza, że pozwani nie są objęci ochroną, polegającą na obligatoryjnym orzeczeniu o prawie do lokalu socjalnego, przewidzianym w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, nawet jeżeli należą do jednej z grupy osób w tym przepisie wymienionych.

W tych okolicznościach można było rozpatrywać prawo pozwanych na tle art. 14 ust. 1 i 3 ustawy, wobec którego przy orzekaniu o eksmisji osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, Sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W ocenie Sądu, w realiach niniejszej sprawy, nie było podstawy do orzeczenia o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego. Należy zauważyć, że pozwani nie wyjaśnili, czy mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany. Przy tym wskazuje się, że nie musi chodzić o dysponowanie przez osobę eksmitowaną samodzielnym tytułem do zajmowania innego lokalu. Wystarczy dysponowanie tytułem pochodnym lub możliwością jego uzyskania, pozwalającym zamieszkać osobie eksmitowanej w innym mieszkaniu. Każdy z pozwanych ma inny adres niż mieszkanie, z którego zostali wyeksmitowani. T. K. wskazał adres do korespondencji, pod którym korespondencję odbierał osobiście. Zauważyć przy tym trzeba, że posługiwał się tym adresem już w czasie, kiedy zawierał umowę z powodem. Pozwany wprawdzie podniósł, że jest bezdomny, ale jednocześnie nie wskazał okoliczności, które uniemożliwiałyby mu zamieszkiwanie pod adresem wskazywanym jako jego adres do korespondencji.

Sytuacja podobnie się kształtuje w odniesieniu do pozwanej M. M.. Pozwana regularnie osobiście odbiera korespondencję pod adresem przy ul. (...) w Ł.. Ten adres pozwanej został wskazany w piśmie MOPS w Ł.. To skłania Sąd do wniosku, że ma możliwość zajmowania lokalu pod tym adresem.

Wreszcie zachowanie pozwanych w okresie trwania umowy najmu i sposób korzystania z wynajmowanego lokalu sprzeciwia się przyznaniu im prawa do lokalu socjalnego. Pozwani (w szczególności pozwany T. K.) do tej pory korzystali z przedmiotowego mieszkania w sposób nieprawidłowy, naruszając obowiązujące w tym zakresie zasady określone ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, zakłócając porządek domowy oraz zachowując się niewłaściwie, czynili uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Stąd też, już tylko na tej podstawie, nie powinien im zostać przyznany lokal socjalny.

Zgodnie z art. 659 k.c. obowiązkiem najemcy jest uiszczanie czynszu najmu. Stosownie zaś do art. 688¹ § 1 i 2 k.c., za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, przy

czym ich odpowiedzialność ogranicza się do okresu ich stałego zamieszkiwania w lokalu. Na tej podstawie powód mógł dochodzić solidarnej zapłaty czynszu od obojga pozwanych. Zgodnie z twierdzeniami powoda, nie został zapłacony czynsz za sierpień i wrzesień 2017 roku. Pozwani nie przedstawili dowodu, z którego wynikałoby, że wywiązali się z powyższego obowiązku, dlatego Sąd uwzględnił żądanie. Wprawdzie co do zasady (art. 6 k.c.) to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia powództwa tak co do zasady, jak i wysokości. Powód przedstawił umowę, z której wynikało, że czynsz najmu wynosił po 650 złotych miesięcznie, a skoro nie został zapłacony za 2 miesiące, to należało uwzględnić roszczenie powoda do kwoty 1300 złotych. Udowodnieniu podlegają fakty, a nie ich brak. Zatem w sytuacji, gdy powód twierdził, że nie otrzymał czynszu od miesiąca sierpnia 2017 roku, to na pozwanych ciążył dowód, że należność zapłacili. Takiego dowodu pozwani jednak nie przedstawili.

Powództwo o zapłatę ponad kwotę 1300 złotych podlegało oddaleniu. Pomijając już sposób jego sformułowania (powód żądał zapłaty do czasu opuszczenia przez pozwanych mieszkania), to czynsz należy się powodowi tylko w okresie trwania umowy, czyli do końca września 2017 r. Za dalszy okres, kiedy umowa przestała obowiązywać, pozwani z mieszkania korzystali bezumownie, powodowi służyć może odszkodowanie, ale nie prawo żądania czynszu. Sąd oddalił również żądanie zapłaty w części dotyczącej odsetek od dochodzonej kwoty, ponieważ pomimo wezwania do należytego sprecyzowania zadania, powód nie oznaczył prawidłowo (w sposób umożliwiający ocenę zasadności żądania) ani stopy odsetek, ani daty początkowej ich naliczania.

Żądanie powoda obejmowało roszczenie o eksmisję i roszczenie o zapłatę. W zakresie eksmisji powód wygrał sprawę w całości, dlatego zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c. Sąd orzekł o obowiązku zwrotu na rzecz powoda solidarnie przez pozwanych kosztów, które poniósł J. R., tj. opłaty od pozwu o eksmisję.

O kosztach sądowych (niepobranej opłacie od pozwu o zapłatę -390 zł) Sąd orzekł:

- w stosunku do powoda - na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 300) w zw. z art. 100 k.p.c., obciążając go częścią (83% - 323,70 zł) tej opłaty,

- w stosunku do pozwanych - na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 102 k.p.c.

Zgodnie z § 13 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1714 ze zm.) opłata maksymalna za prowadzenie przez adwokata sprawy z zakresu opróżnienia lokalu mieszkalnego wynosi 120 zł. Opłatę podwyższa się o kwotę podatku od towarów i usług wyliczoną według stawki podatku obowiązującej dla tego rodzaju czynności a podstawie przepisów o podatku od towarów i usług. Mając na uwadze powyższe i biorąc pod uwagę nakład pracy pełnomocnika z urzędu, Sąd przyznał pełnomocnikowi pozwanego z urzędu wynagrodzenie w kwocie 147,60 zł (120 zł + 23 % VAT).

Zgodnie z art. 339 § 1 i 340 k.p.c. wyrok w stosunku do pozwanej M. M. jest zaoczny, albowiem pozwana nie stawiła się na rozprawę, nie zażądała przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności, ani też nie złożyła wyjaśnień na piśmie ani ustnych. Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w pkt 8 wyroku. Zgodnie z art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c. sąd z urzędu nada wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli wyrok uwzględniający powództwo jest zaoczny. W stosunku do M. M. wyrok jest zaoczny, co obligowało Sąd do nadania z urzędu rygor natychmiastowej wykonalności (pkt 9 wyroku).