

Sygn. akt II C 957/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR A. B.

Protokolant: starszy sekretarz sądowy M. O.

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

przeciwko G. W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek sprzeciwu pozwanej od wyroku zaocznego z dnia 21 stycznia 2016 roku

1. uchyla wyrok zaoczny w części – w zakresie punktu 3 i punktu 4;
2. nie obciąża G. W. obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania;
3. utrzymuje wyrok zaoczny w mocy w pozostałej części.

Sygn. akt II C 957/15

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 24 listopada 2015 roku powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., reprezentowana przez pełnomocnika z wyboru w osobie radcy prawnego, wniosła o nakazanie pozwanej G. W. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Wniosła także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest ona właścicielem budynku położonego przy ulicy (...) w Ł., w którym znajduje się lokal mieszkalny numer (...). Lokal ten zajmowała pozwana na podstawie umowy najmu z dnia 19 października 2010 zawartej z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł.. Umowa ta została zawarta na czas określony jednego roku, a następnie przedłużona aneksem numer (...) od dnia 18 października 2012 roku. W związku z zaleganiem przez pozwaną z opłatami, powód wezwał pozwaną do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu. Pozwana zajmuje lokal do chwili obecnej bez tytułu prawnego.

(pozew k. 2 , pełnomocnictwo k. 6)

Na rozprawie w dniu 21 stycznia 2016 roku w imieniu pozwanej nikt się nie stawił, pozwana została prawidłowo zawiadomiona o terminie rozprawy. Pozwana nie zażądała przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności, nie złożyła żadnych wyjaśnień w sprawie, w tym odpowiedzi na pozew.

W związku z powyższym wyrokiem zaocznym z dnia 21 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi uwzględnił powództwo w całości nakazując pozwanej G. W., aby opróżniła i wydała powodowi (...) sp. z o.o. w Ł. lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ulicy (...). Sąd orzekł jednocześnie, że pozwana nie jest uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego, obciążył pozwaną kosztami procesu w wysokości 337 złotych oraz nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

(potwierdzenia odbioru, k. 25, protokół elektroniczny rozprawy z dnia 21.01.2016r. k. 29 , wyrok zaoczny k. 31)

W dniu 16 lutego 2016 roku, w terminie ustawowym, pozwana wniosła sprzeciw od wyroku zaocznego. Pozwana przyznała, iż względem powoda ma zaległości z tytułu opłat za lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. Wskazała, iż w miarę swoich możliwości finansowych stara się spłacać zaległe należności. Nadto wskazała, iż jej nieobecność na terminie rozprawy spowodowana była przebyciem przez nią zawałem serca i udarem oraz związaną z tym hospitalizacją od 13 stycznia do 25 stycznia 2016 roku.

(sprzeciw od wyroku zaocznego k. 36)

Zarządzeniem z dnia 17 lutego 2016 roku, doręczonym pozwanej w dniu 22 marca 2016 roku, została ona wezwana do uzupełnienia w terminie 7 dni braków formalnych i fiskalnych złożonego przez nią sprzeciwu od wyroku zaocznego – pod rygorem jego odrzucenia. Wobec nieuzupełnienia w terminie braków formalnych i fiskalnych sprzeciwu od wyroku zaocznego, postanowieniem z dnia 13 maja 2016 roku Sąd postanowił odrzucić sprzeciw od wyroku zaocznego. Postanowienie to pozwana otrzymała w dniu 30 maja 2016r.

(zarządzenie k. 51, postanowienie k. 53 , dowód doręczenia w systemie sądowym)

W dniu 2 czerwca 2016 roku pozwana wniosła o przywrócenie jej terminu do uzupełnienia braków formalnych i fiskalnych sprzeciwu od wyroku zaocznego powołując się na fakt, iż nie otrzymała wezwania do uzupełnienia braków sprzeciwu. Złożyła jednocześnie wniosek o zwolnienie jej od kosztów sądowych wywołanych złożeniem sprzeciwu do wyroku zaocznego.

(pismo procesowe pozwanej z dnia 2 czerwca 2016r. k. 54)

Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2016 roku Sąd postanowił przywrócić pozwanej termin do wniesienia sprzeciwu od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 21 stycznia 2016 roku.

(postanowienie k. 58)

Postanowieniem z dnia 19 października 2016 roku Sąd zwolnił pozwaną od kosztów sądowych w postaci opłaty od sprzeciwu do wyroku zaocznego w kwocie 100 zł.

(postanowienie k. 94)

Miasto Ł. zawiadomione o toczącym się procesie, możliwości, sposobie i terminie wstąpienia do procesu w charakterze interwenienta ubocznego, nie wstąpiło do procesu.

(zarządzenie k. 19, pocztow e potwierdzenie odbioru korespondencji k. 26, protokół elektroniczny rozprawy z dnia 21.01.2016r. k. 29)

W odpowiedzi na sprzeciw od wyroku zaocznego powód podtrzymał żądanie pozwu wnosząc o utrzymanie w mocy wyroku zaocznego w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo powoda k. 99)

Stanowiska stron do dnia zamknięcia rozprawy nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 października 2010 roku w Ł., pozwana G. W. zawarła z (...) Sp. z o.o. w Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. o powierzchni użytkowej 26,90 m², wyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową. Umowa została zawarta na czas jednego roku - do dnia 18 października 2011 roku. Aneksem numer (...) do tej umowy przedłużono umowę na okres jednego roku tj. od dnia 19 października 2011 roku do dnia 18 października 2012 roku.

(umowa najmu lokalu k. 11-12, aneks do umowy k. 13)

Powód (...) SP. z o.o. w Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., oznaczonej jako działka gruntu nr (...) w obrębie G-15, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW (...)

(...) Sp. z o.o. w Ł. jest zarządcą nieruchomości przy ulicy (...).

(okoliczność bezsporna, umowa o zarządzanie nieruchomością k. 14-15)

Pismem z dnia 25 lutego 2014 roku (...) Sp. z o.o. w Ł., będąca zarządcą nieruchomości przy ulicy (...), wezwała pozwaną do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu numer (...) w związku z brakiem tytułu prawnego do tego lokalu. Pozwana odebrała wezwanie w dniu 11 marca 2014 roku.

(wezwanie do opróżnienia i wydania lokalu k. 16 , potwierdzenie odbioru k. 17)

Pozwana ma blisko 70 lat. Jest wdową. Jej źródło utrzymania stanowi emerytura, która po waloryzacji z dnia 1 marca 2016 roku wynosi 2.244,03 zł, z czego po potrąceniach z tytułu zaliczki na podatek, składki na ubezpieczenie zdrowotne oraz na egzekucji komorniczej, do wypłaty pozostaje kwota 1.297,07 złotych. Pozwana nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Pozwana ma orzeczony na stałe umiarkowany stopień niepełnosprawności. Pozwana ma dorosłą córkę, która samotnie wychowuje dwójkę małoletnich dzieci. Syn pozwanej zmarł w 2012 roku.

(pismo ZUS k. 84 , 95 , orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 73 , odpisy skrócone aktów zgonu k. 75, 76)

Pozwana cierpi na przewlekłą niewydolność serca, chorobę niedokrwienną serca, nadciśnienie tętnicze, cukrzycę typu drugiego, hipercholesterolemie, napadowe migotanie przedsionków.

(karta informacyjna k. 77 -78)

Pozwana została skierowana do szpitala na oddział rehabilitacji kardiologicznej

(skierowanie do szpitala k. 39)

Przeciwko pozwanej G. W. z wniosku powoda (...) sp. z o.o. w Ł. prowadzone jest postępowanie egzekucyjne pod sygnaturą Km 606/14, na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 maja 2014 roku, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 15 października 2014 roku. Egzekwowana należność wynika z zaległości czynszowych pozwanej względem powoda za zajmowany przez nią lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł..

(okoliczność bezsporna, zawiadomienie o wszczęciu egzekucji k. 38 odw .)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony oraz wskazanych okoliczności bezspornych, którym strony nie zaprzeczały. Pominięto dowód z zeznań pozwanej w charakterze strony z uwagi na jej nieusprawiedliwione niestawiennictwo na terminie rozprawy, na który została wezwana.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W myśl art. 339 § 1 k.p.c. jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. W tym wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości, albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa (art. 339 § 2 k.p.c.).

W niniejszej sprawie pozwana nie stawiała się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę. Nie ustosunkowała się również na piśmie do żądań pozwu. Tym samym zaistniały podstawy do wydania wyroku zaocznego.

Pozwana wniosła sprzeciw od wyroku zaocznego, który był jednak dotknięty brakami formalnymi i fiskalnymi. Pomimo wezwania do ich usunięcia, określony przez Sąd termin upłynął bezskutecznie. Mając powyższe na uwadze, postanowieniem z dnia 13 maja 2016 roku, na podstawie art. 344 § 3 k.p.c. Sąd odrzucił sprzeciw pozwanej od wyroku zaocznego.

W dniu 2 czerwca 2016 roku pozwana wniosła jednak o przywrócenie jej terminu do uzupełnienia braków formalnych i fiskalnych złożonego przez nią sprzeciwu od wyroku zaocznego, składając jednocześnie żądane wcześniej przez Sąd dokumenty oraz składając wniosek o zwolnienie jej od kosztów sądowych w zakresie opłaty od sprzeciwu od wyroku zaocznego. Wszystkie braki sprzeciwu zostały więc usunięte przez pozwaną wraz ze złożeniem wniosku o przywrócenie terminu. Pozwana podniosła, iż do dnia 10 marca 2016 roku przebywała w Kardiologicznym Ośrodku (...). Podniosła ponadto, że nie otrzymała zawiadomienia o pozostawionej dla niej przesyłce z Sądu.

Sąd przywrócił pozwanej termin do uzupełnienia braków formalnych i fiskalnych sprzeciwu od wyroku zaocznego na podstawie art. 167 k.p.c.. Sąd oparł się w tym zakresie na twierdzeniach pozwanej, że nie otrzymała awiza o pozostawionej dla niej przesyłce pocztowej zawierającej wezwanie do usunięcia braków formalnych i fiskalnych sprzeciwu oraz na wiedzy znanej Sądowi z urzędu. Okres lutego i marca 2016 roku był końcowym okresem doręczenia korespondencji sądowej przez firmę (...), w związku z czym nagminnie pojawiały się w wielu sprawach prowadzonych przez Sąd informacje przekazywane przez strony oraz przez pełnomocników o nieprawidłowościach w doręczeniu korespondencji sądowej. Nieprawidłowości te dotyczyły zwłaszcza braku pozostawienia w skrynkach pocztowych informacji (awiza) o konieczności i terminie do odbioru korespondencji sądowej. Dotyczyło to zarówno pierwszego, jak i drugiego zawiadomienia (awiza) o korespondencji sądowej. W związku z powyższym twierdzenia pozwanej G. W. w tym zakresie Sąd uznał za wiarygodne, co skutkowało przyjęciem przez Sąd, że braki formalne i fiskalne sprzeciwu od wyroku zaocznego zostały przez pozwaną uzupełnione w terminie.

Podstawą żądania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. opróżnienia przez pozwaną G. W. lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. jest art. 222 § 1 k.c. zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Roszczenie to służy zatem właścicielowi przeciwko osobom, które faktycznie władają lokalem nie będąc do tego uprawnionymi (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z 23 września 1999 roku, II CRN 99/92; nie publikowane, Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 października 1983 roku, sygn. I S.A. 721/83). Konieczne jest przy tym, aby treścią żądania było wydanie rzeczy (w takim stanie, w jakim znajduje się ona w chwili realizacji tego roszczenia) oraz aby wypływało ono z prawa własności.

Stan faktyczny niniejszej sprawy był między stronami bezsporny. Został ustalony na podstawie dokumentów załączonych do pozwu, których prawdziwości i autentyczności nie zakwestionowała żadna ze stron. Pozwana G. W.

pomimo, że wносиła o oddalenie powództwa nie kwestionowała okoliczności relewantnych dla oceny zasadności roszczenia, z jakim wystąpił powód. Bezspornym jest, że pozwana posiadała względem powoda zaległości z tytułu czynszu najmu. Wreszcie nie ulega wątpliwości, że umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego wygasła na skutek upływu terminu na jaki została zawarta i pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania tegoż lokalu. Aktualnie zajmuje go w sposób bezumowny. Zgodnie z art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu rzecz w stanie nie pogorszonym.

Powód jako właściciel przedmiotowego lokalu miał prawo do domagania się oparcia o art. 222 § 2 k.c. wydania jego własności, na skutek ustania stosunku najmu. Zatem należało orzec eksmisję pozwanej z zajmowanego lokalu.

Uznając zasadność żądania powoda w zakresie orzeczenia eksmisji pozwanej z zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, w dalszej kolejności Sąd rozważał przesłanki orzeczenia o uprawnieniu pozwanej (lub jego braku) do otrzymania lokalu socjalnego.

Orzekając w przedmiocie uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia osób, których wyrok eksmisyjny dotyczy, Sąd bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osobę, której wyrok eksmisyjny dotyczy, oraz jej szczególną sytuację materialną i rodzinną, o czym stanowi przepis art. 14 ust. 3 ustawy. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że do przedmiotowego przypadku nie ma zastosowania przepis art. 14 ust. 4 ustawy, albowiem, zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 7 ustawy, przepis art. 14 ust. 4 ustawy nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Nieruchomość, na której terenie znajduje się lokal mieszkalny numer (...) przy ulicy (...) w Ł. jest przedmiotem własności powoda i nie jest własnością Miasta Ł.. Lokal ten nie stanowił i nie stanowi zatem przedmiotu publicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Ł..

Analizując stan faktyczny niniejszego przypadku pod kątem przesłanek, przy pomocy których należy rozpatrywać zasadność uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd uznał, że pozwanej takie prawo nie służy. Sąd nie doszukał się niczego „szczególnego” w jej sytuacji materialnej i rodzinnej, jak to stanowi przepis art. 14 ust. 3 ustawy. Sąd w tym zakresie opierał się jedynie na dowodach z dokumentów znajdujących się w aktach postępowania. Pozwana nie stawiała się na termin rozprawy. Sytuacja materialna pozwanej nie jest dobra, ale nie jest też drastycznie ciężka, wyjątkowo zła, na tyle szczególna, by osoba ta mogła oczekiwać na przyznanie lokalu socjalnego. Wskazać w tym miejscu trzeba, że przepis art. 14 ust. 3 ustawy posługuje się pojęciem „szczególnej” sytuacji rodzinnej i majątkowej osoby, której dotyczy orzeczenie eksmisji. Oznacza to, że nie każda niekorzystna sytuacja rodzinna i majątkowa predestynuje do uzyskania lokalu socjalnego, a jedynie taka, którą obiektywnie, w świetle zasad doświadczenia życiowego i przyrównania do innych przypadków, w jakich rozstrzyga się w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego, można uznać za szczególnie trudną. W przeciwnym przypadku, każda niekorzystna sytuacja materialna i rodzinna, odbiegająca od standardów cywilizowanego, demokratycznego państwa wysoko rozwiniętego, uzasadniałaby w sprawach o eksmisję prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwana nie wykazała zaistnienia przesłanki „szczególnej” sytuacji rodzinnej i majątkowej. Pozwana ma stały dochód w postaci emerytury, która po odliczeniu podatku dochodowego, składek na ubezpieczenie zdrowotne oraz potrąceń komorniczych wynosi 1.297,07 zł. Dodatkowo, Sąd zważył, że pozwana nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. Sąd ma świadomość, że wysokość tych dochodów nie jest wysoka, ale jednak na tyle duża, że pozwala na wynajęcie za kwotę kilkuset złotych choćby jednego pokoju. Pozwana jest wprawdzie osobą przewlekle chorą, z orzeczonym stopniem niepełnosprawności, borykającą się z wieloma chorobami, pozostającą pod stałą kontrolą lekarską, wymagającą stałego zażywania leków, jednakże ma dorosłą córkę do której może zwrócić się o pomoc, w tym pomoc polegającą na zaspokojeniu jej potrzeb mieszkaniowych. G. W. nie wykazała, że nie posiada tytułu prawnego do żadnego innego lokalu, w którym mogłaby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Nie wykazała również, że w tym zakresie nie może skorzystać z pomocy członków najbliższej rodziny, w tym pełnoletniej córki. Wobec tego Sąd w punkcie trzecim utrzymał w mocy punkt pierwszy i drugi wydanego wyroku zaocznego z dnia 21 stycznia 2016 roku.

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

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy, „zastosowanie przez sąd art. 102 k.p.c. powinno być oceniane w całokształcie okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego” (postanowienie Sądu Najwyższego z 14.01.1974 r., sygn. akt II CZ 223/73).

Pozwana jest osobą zawansowaną wiekiem – blisko 70-letnią, jest osobą schorowaną, samodzielnie prowadzącą gospodarstwo domowe, a z otrzymywanej przez nią emerytury prowadzona jest egzekucja komornicza w związku z zaległościami z tytułu opłat czynszowych. Biorąc pod uwagę charakter sprawy, brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, orzeczenie o braku pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego i konieczność zaspokojenia przez nią potrzeb mieszkaniowych w sposób inny, niż w dotychczas zajmowanym lokalu należącym do powoda, bardzo poważną sytuację zdrowotną pozwanej i liczne schorzenia na które cierpi, orzeczone wobec niej stopień niepełnosprawności oraz trudności w uiszczaniu opłat czynszowych za zajmowany lokal związane z trudną sytuacją materialną, w ocenie Sądu zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony według art. 102 k.p.c.

Z tych względów Sąd odstąpił od zasady odpowiedzialności za wynik procesu i nie obciążył pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu, o czym orzekł jak w punkcie pierwszym i drugim sentencji wyroku.

Jak stanowi przepis art. 347 k.p.c. po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza.

Wobec powyższego sąd na podstawie przepisu art. 347 k.p.c. oraz art. 222 § 1 k.c. uchylił wobec pozwanej wyrok zaoczny wydany przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, z dnia 21 stycznia 2016 w części dotyczącej punktu trzeciego i czwartego wyroku zaocznego, a utrzymał w mocy w pozostałym zakresie, o czym orzekł w punkcie pierwszym i trzecim sentencji wyroku z dnia 15 grudnia 2016 roku.

Na mocy przepisu art. 347 k.p.c., wobec odpadnięcia przesłanki z art. 333 § 1 pkt. 3 k.p.c. sąd uchylił punkt czwarty wyroku zaocznego. Brak jest aktualnie podstaw do nadania wyrokowi w przedmiocie rozstrzygnięcia o nakazaniu pozwanej opróżnienia i wydania lokalu rygoru natychmiastowej wykonalności z uwagi na to, że wyrok z dnia 15 grudnia 2016 roku nie jest wyrokiem zaocznym. O tym sąd orzekł w punkcie 1 sentencji wyroku z dnia 15 grudnia 2016 roku.