

Sygn. akt VIII C 1326/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: sekr. sąd. Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.- Zarządu Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko H. R., J. R. (1) i A. R.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanemu J. R. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do niego należącymi;
2. orzeka, że pozwanemu J. R. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanego J. R. (1) z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia pozwanemu przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. oddala powództwo wobec pozwanych H. R. i A. R.,
5. nie obciąża pozwanego J. R. (1) kosztami procesu,
6. stwierdza, że wyrok wobec pozwanego J. R. (1) jest wyrokiem zaocznym.

Sygn. akt VIII C 1326/15

UZASADNIENIE

W dniu 16 marca 2015 roku powód Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. (obecnie Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł.), reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym H. R., J. R. (1), P. R., B. R., S. R. i A. R. 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 J. R. (2) był najemcą lokalu, o którym mowa wyżej. Z uwagi na zaległości w opłatach czynszowych umowa ta została wypowiedziana. Obecnie przedmiotowy lokal zajmują pozwani, którzy wezwani do zdania lokalu, nie uczynili tego.

(pozew k. 2-5)

Na rozprawie w dniu 7 września 2015 roku pełnomocnik powoda oraz pozwani J. R. (1), P. R., B. R. i S. R. nie stawili się. Pozwani H. R. i A. R. wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

(protokół rozprawy k. 41-42)

Postanowieniem z dnia 7 grudnia 2015 roku Sąd oddalił wniosek powoda o ustanowienie kuratora dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych S. R., P. R. i B. R. oraz zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c.

Postanowieniem z dnia 8 lutego 2017 roku Sąd umorzył postępowanie w sprawie w stosunku do pozwanych S. R., P. R. i B. R. oraz podjął postępowanie wobec pozostałych pozwanych.

(postanowienie z dnia 7 grudnia 2015 roku k. 50, postanowienie z dnia 8 lutego 2017 roku k. 64)

Na rozprawie w dniu 20 marca 2017 roku pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo. Pozwani H. R. i A. R. wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwany J. R. (1) na rozprawie nie stawił się.

(protokół rozprawy k. 67-68)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. R. (2) na podstawie umowy najmu z dnia 11 października 1982 roku zawartej z poprzednikiem prawnym powoda zamieszkał w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z treścią umowy, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, J. R. (2) zaś do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2004 roku wynajmujący wezwał J. R. (2) oraz pozwanych H. R. i A. R. do uregulowania zaległości czynszowych w kwocie 2.298,48 zł w terminie 30 dni od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wobec braku spłaty zadłużenia powód pismem z dnia 22 września 2005 roku wypowiedział przedmiotową umowę ze skutkiem na dzień 31 października 2005 roku.

(wezwanie do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 8, umowa najmu k. 9-9v., wypowiedzenie umowy wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 10-10v., stan finansowy konta k. 11-22)

Pozwani H. R. oraz A. R. wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu w 1989 roku. W późniejszym czasie lokal opuścili pozwani B. R. i S. R.. Około 2012-2013 roku z lokalu wyprowadził się również P. R.. J. R. (2) zmarł w 2013 roku. W dacie wniesienia pozwu jedyną osobą zamieszkałą w lokalu numer (...) przy ul. (...) był pozwany J. R. (1).

H. R. oraz A. R. obecnie zamieszkują w lokalu numer (...) położonym przy ul. (...) w Ł., którego właścicielem jest powód. W lokalu tym mieszka ponadto małżonka A. E. R. oraz ich dzieci. Przeciwno w/w osobom toczy się postępowanie sądowe o opróżnienie lokalu. W lokalu oznaczonym w pozwie H. R. oraz A. R. nie pozostawili żadnych swoich rzeczy.

(dowód z przesłuchania pozwanej H. R. k. 41-42 w zw. z 00:03:31 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 20 marca 2017 roku, 00:03:31-00:09:10 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 20 marca 2017 roku, dowód z przesłuchania pozwanego A. R. k. 42 w zw. z 00:09:18 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 20 marca 2017 roku)

Pozwany J. R. (1) jest osobą bezrobotną, niezarejestrowaną jednak w PUP. Znajduje się na wyłącznym utrzymaniu H. R.. J. R. (1) od wielu lat cierpi na zespół zależności alkoholowej oraz na polineuropatię alkoholową. Na skutek polineuropatii u pozwanego tego stwierdzono zaburzenia chodu, poruszał się on przy pomocy kul. Obecnie, od około półtora roku, J. R. (1) nie wychodzi z mieszkania, nie może samodzielnie się poruszać.

(dowód z przesłuchania pozwanej H. R. k. 41-42 w zw. z 00:03:31 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 20 marca 2017 roku, 00:03:31-00:09:10 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 20 marca 2017 roku, karta informacyjna leczenia szpitalnego k. 80, k. 81)

Pozwani A. R. i J. R. (1) nie figurują w rejestrze Powiatowego Urzędu Pracy w Ł. jako osoby bezrobotne.

(pismo z PUP k. 66)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił jako bezsporny jak również 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. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił ponadto dowód z przesłuchania pozwanych H. R. i A. R..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w stosunku do pozwanego J. R. (1), natomiast w stosunku do pozwanych H. R. i A. R., jako niezasadne, podlega oddaleniu.

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 nieporoszonym.

Jak ustalono w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego, pozwani H. R. i A. R. nie przebywają i nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, nie posiadają w nim również swoich rzeczy, przy czym stan ten trwa od 1989 roku. Pozwani ci obecnie zamieszkują w innym lokalu należącym do powoda, tj. lokalu o numerze (...) położonym przy ul. (...) w Ł., w stosunku do którego nie przysługuje im aktualnie żaden tytuł prawny. Jak oświadczył pełnomocnik powoda, obecnie toczy się przeciwko A. R. inne postępowanie o eksmisję, dotyczące właśnie w/w lokalu. W kontekście powyższego oświadczenia Sąd uznał twierdzenia pozwanych H. R. i A. R. na okoliczność nie zamieszkiwania w lokalu oznaczonym w pozwie za wiarygodne, zwłaszcza, że powód nie przytoczył żadnego dowodu, poza wydrukiem z książki meldunkowej, który wskazywałby na fakt takiego zamieszkiwania tychże pozwanych. Za oczywiste należy przy tym uznać, iż sama okoliczność zameldowania w danym miejscu w żadnym razie nie może wyłącznie przesądzać o faktycznym miejscu zamieszkania osoby.

Skoro zatem pozwani H. R. i A. R. nie zamieszkują w lokalu nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...), powództwo w stosunku do w/w pozwanych, jako bezprzedmiotowe, musiało podlegać oddaleniu, co też Sąd uczynił orzekając jak w punkcie 4 sentencji wyroku.

Pozwany J. R. (1) w dalszym ciągu zaś włada 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, pozwany ten winien wykazać, że przysługuje mu tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. W sprawie zaś, okolicznością bezsporną było to, że J. R. (1) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i w konsekwencji zbędnym było przeprowadzanie szczegółowego postępowania dowodowego w tym zakresie.

W konsekwencji Sąd uwzględniając powództwo w stosunku do J. R. (1) nakazał temu pozwanemu 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 zatem w oparciu o to, iż roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia 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.

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów..., Sąd orzekł, że pozwanemu J. R. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z brzmieniem wskazanych przepisów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź

o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (art. 14 ust. 1 ustawy). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec obłożnie chorych.

Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwany J. R. (1) na skutek wieloletniego zespołu zależności alkoholowej cierpi na polineuropatię alkoholową, która to choroba cechuje się m.in. zaburzeniem chodu. Jak wynika z relacji H. R., od około 1,5 roku choroba ta przybrała na sile, w wyniku czego J. R. (1) nie ma siły wstać, ani poruszać się. Od tego czasu pozwany ten nie opuszcza przedmiotowego lokalu. W świetle powyższych okoliczności Sąd uznał, że pozwany J. R. (1) jest osobą obłożnie chorą, skoro nie może się poruszać i jego egzystencja zależy od pomocy innych osób. W konsekwencji Sąd był zobligowany do orzeczenia względem J. R. (1) o jego uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów..., orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu J. R. (1) przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu w stosunku do pozwanego J. R. (1) Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze trudną sytuację życiową i majątkową tegoż pozwanego, która w ocenie Sądu oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu cywilnego. 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 odstępstwo 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 szczególny wypadek zachodzi w stosunku do J. R. (1), analiza jego sytuacji życiowej, i majątkowej doprowadziła bowiem Sąd orzekający w sprawie do przekonania, że nie posiada on 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).

W przedmiotowej sprawie Sąd wydał wobec pozwanego J. R. (1) wyrok zaoczny, z uwagi na spełnienie przesłanek z art. 339 § 1 k.p.c. i art. 340 k.p.c.