

Sygn. akt VIII C 1920/15

WYROK (częściowo zaoczny)

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko pozwanym E. C., M. C. (1), T. C., M. C. (2) z domu H. i A. C.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym T. C., M. C. (2) z domu H. i A. C. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. orzeka, że pozwanym T. C., M. C. (2) z domu H. i A. C. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych T. C., M. C. (2) z domu H. i A. C. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia im przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. oddala powództwo w stosunku do pozwanych M. C. (1) i E. C.;
5. stwierdza, że wyrok jest zaoczny w stosunku do pozwanej M. C. (2) z domu H.;
6. nadaje wyrokowi w punkcie 1 (pierwszym) w stosunku do pozwanej M. C. (2) z domu H. rygor natychmiastowej wykonalności, z zastrzeżeniem wynikającym z punktu 3 (trzeciego);
7. zasądza od pozwanych T. C., M. C. (2) z domu H. i A. C. solidarnie na rzecz Gminy Ł. – (...) w Ł. kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1920/15

UZASADNIENIE

W dniu 4 maja 2015 roku powód Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym E. C., M. C. (1), T. C. i M. C. (2) (poprzednio H.) powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powód podniósł, że E. C. była najemcą lokalu, o którym mowa wyżej. W lokalu tym pozwana zamieszkuje wraz z pozostałymi pozwanymi. Umowa najmu, po wcześniejszym wezwaniu do zapłaty, została wypowiedziana

najemczyni ze skutkiem na dzień 31 marca 2015 roku z powodu zaległości czynszowych. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwani nie opuścili zajmowanego lokalu. **(pozew k. 2-5)**

Na rozprawie w dniu 8 grudnia 2015 roku pełnomocnik powoda oraz pozwana M. C. (2) nie stawili się. Pozwani E. C., M. C. (1) i T. C. wnieśli o oddalenie powództwa w całości, przy czym E. C. i M. C. (1) oświadczyli, że nie mieszkają w przedmiotowym lokalu. T. C. potwierdził powyższą okoliczność, dodając, że w lokalu zamieszkuje wraz z pozwaną M. H. i małoletnim A. C.. Postanowieniem wydanym w toku rozprawy Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego A. C.. **(protokół rozprawy k. 38-39, postanowienie)**

W toku dalszego postępowania w sprawie stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie, przy czym M. C. (2) nie stawiała się na żadnej rozprawie, nie zajęła również stanowiska w sprawie. Dodatkowo, na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2018 roku pozwany T. C. w imieniu własnym oraz w imieniu małoletniego A. C. wniósł o przyznanie lokalu socjalnego na wypadek orzeczenia eksmisji. **(protokół rozprawy k. 80-80v, k. 97-98, k. 111-112)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana E. C. na podstawie umowy najmu z dnia 1 marca 2010 roku zawartej z poprzednikiem prawnym powoda zamieszkała w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a E. C. zobowiązała się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 351,25 zł i podlegały zapłacie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Solidarnie z najemcą za zapłatę czynszu oraz innych opłat odpowiadały mieszkające z nim osoby pełnoletnie. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca był w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej przed trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Do około 2014 roku w przedmiotowym lokalu zamieszkiwali wszyscy pozwani, jak również małoletni A. C. – syn T. C. i M. C. (2). Następnie E. C. wraz z synem M. C. (1) opuścili lokal wraz ze swoimi rzeczami i zamieszkali w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Po jakimś czasie M. C. (1) opuścił mieszkanie matki i przeprowadził się do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., gdzie mieszka do chwili obecnej.

Pismem z dnia 19 stycznia 2012 roku wynajmujący wezwał E. C. do zapłaty kwoty 7.676,25 zł (w tym należności czynszowej w kwocie 6.909,32 zł), znacznie przewyższającej trzymiesięczny czynsz, w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, zaś w piśmie z dnia 22 stycznia 2015 roku złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2015 roku. **(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 7-8v, karta lokalu k. 9, oświadczenie o wypowiedzeniu wraz z potwierdzeniem odbioru k. 12-12v, kartoteka konta k. 14, k. 15-22, okoliczności bezsporne)**

Pozwany T. C. ma 32 lata, zaś M. C. (2) lat 26 lat. Oboje pracują. **(okoliczności bezsporne)**

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.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do pozwanych M. C. (2), T. C. i A. C., natomiast w stosunku do pozwanych E. C. i M. C. (1), jako niezasadne, podlegało 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 nie pogorszonym.

Jak ustalono w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego, pozwana E. C. wraz z synem M. C. (1) od około 2014 roku nie przebywają i nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, nie posiadają w nim również swoich rzeczy. Osoby te zamieszkały w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., a następnie pozwany M. C. (1) wyprowadził się od matki i zamieszkał w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. W tym miejscu zaznaczenia wymaga, że powód nie przytoczył żadnego dowodu, poza wydrukiem z karty lokalu, który wskazywałby na fakt zamieszkiwania tychże pozwanych pod adresem oznaczonym w pozwie. Za oczywiste należy przy tym uznać, iż okoliczność zameldowania w danym miejscu w żadnym razie nie może wyłącznie przesądzać o faktycznym miejscu zamieszkania osoby. Skoro zatem E. C. i M. C. (1) nie zamieszkują w lokalu nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...), powództwo w stosunku do tych pozwanych, jako bezprzedmiotowe, musiało podlegać oddaleniu, co też Sąd uczynił orzekając jak w punkcie 4 sentencji wyroku.

Pozwani T. C., M. C. (2) i A. C. w dalszym ciągu zaś władają rzeczą cudzą, będącą własnością Gminy Ł., reprezentowanej w tej sprawie przez jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Tym samym, żeby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu, pozwani ci winni wykazać, że przysługuje im tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w niniejszej sprawie wobec pozwanych, o których mowa wyżej, nie istnieje.

Stosownie do treści przepisu z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2014, poz. 150), zwanej dalej ustawą, 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 na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wszystkie wskazane wyżej wymogi rozwiązania przedmiotowej umowy najmu zostały spełnione przez wynajmującego. E. C., będąca jako najemczyni przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zobowiązana do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych, prawidłowo, ale bezskutecznie, była wezwana do spłaty zadłużenia w ustawowym terminie, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, a w dacie wypowiedzenia umowy najmu zaległość najemcy z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu znacznie przekraczała trzy pełne okresy płatności. Samo wypowiedzenie zaś zostało sporządzone na piśmie i wskazywało przyczynę wypowiedzenia, a więc zostało dokonane prawidłowo. Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od dnia 31 marca 2015 roku, powód mógł się skutecznie domagać od osób zajmujących lokal jego opróżnienia, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie T. C., M. C. (2) i A. C. zajmują lokal bez tytułu prawnego.

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 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.

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 pozwany T. C., M. C. (2) i A. C. 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 małoletniego oraz sprawującego nad taką

osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwany A. C. jest osobą małoletnią, natomiast pozwani M. C. (2) i T. C. sprawują nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkują, w konsekwencji Sąd był zobligowany do orzeczenia względem w/w pozwanych o ich 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 pozwany T. C., M. C. (2) i A. C. przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W przedmiotowej sprawie Sąd wydał wyrok zaoczny w stosunku do pozwanej M. C. (2), z uwagi na spełnienie przesłanek z art. 339 § 1 k.p.c. i art. 340 k.p.c. Jednocześnie Sąd nadał wyrokowi w punkcie 1 w stosunku do tej pozwanej rygor natychmiastowej wykonalności, z zastrzeżeniem wynikającym z punktu 3.

Powód wygrał proces wobec pozwanych M. C. (2), T. C. i A. C. w całości, a zatem należy mu się od tych pozwanych zwrot kosztów procesu, w myśl zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.).

Mając powyższe na względzie, Sąd zasądził od w/w pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 150 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika - radcy prawnego z tytułu zastępstwa procesowego w sprawie w stawce minimalnej - 120 złotych (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t.j. Dz.U. 2013, poz. 490) oraz opłata sądowa od pozwu w wysokości 30 złotych.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.