

Sygn. akt VIII C 2687/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko A. D.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanej A. D. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do niej należącymi;
2. orzeka, że pozwanej A. D. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanej A. D. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia pozwanej przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nie obciąża pozwanej kosztami procesu,
5. przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi na rzecz adw. A. K. kwotę 147,60 zł. (sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

Sygn. akt VIII C 2687/15

## UZASADNIENIE

W dniu 31 lipca 2015 roku powód Miasto Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. (obecnie Miasto Ł.-Zarząd Lokali Miejskich w Ł.), reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem wytoczył przeciwko pozwanej A. D. 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 A. D. była najemcą lokalu, o którym mowa wyżej. Umowa najmu została skutecznie wypowiedziana z powodu zaległości czynszowych. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwana nie opróżniła zajmowanego lokalu i nie zdała kluczy.

(pozew k. 5-8)

Na rozprawie w dniu 21 stycznia 2016 roku, uwzględniając wniosek z dnia 15 stycznia 2016 roku, Przewodniczący ustanowił dla pozwanej pełnomocnika z urzędu.

(wniosek k. 40, protokół rozprawy k. 48)

W piśmie procesowym z dnia 22 marca 2016 roku pełnomocnik pozwanej podniósł zarzut nadużycia prawa przez powoda, argumentując iż działania powoda zmierzające do opróżnienia lokalu pozostają w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, ze względu na fakt, iż pozwana zaprzestała uiszczania należności czynszowych z przyczyn losowych, a do czasu osadzenia w Zakładzie Karnym płaciła czynsz regularnie, ponadto poczyniła znaczące nakłady finansowe na remont lokalu.

(pismo procesowe pełnomocnika pozwanej k. 58-59)

Na rozprawie w dniu 2 czerwca 2016 roku pełnomocnik powoda poparł powództwo w całości. Pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości.

(protokół rozprawy k. 87-88)

Na rozprawie w dniu 6 października 2016 roku pełnomocnik powódki nie stawił się. Pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości.

(protokół rozprawy k. 127)

#### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 2 sierpnia 2000 roku pozwana A. D. zawarła z poprzednikiem prawnym powoda umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a pozwana zobowiązana była do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 232,59 zł i podlegały zapłacie do dnia 10-go każdego miesiąca. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca był w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.

(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 14-18, okoliczności bezsporne)

Pozwana zalegała z opłatami za wynajmowany lokal. W dniu 12 grudnia 2014 roku strona powodowa wystosowała do pozwanej wezwanie do uregulowania zaległości czynszowych w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, pod rygorem, w przypadku braku zapłaty, wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Pismo to pozwana odebrała osobiście w dniu 24 grudnia 2014 roku. Zaległość, o której mowa, według stanu na dzień 30 listopada 2014 roku, wynosiła 1.550,90 zł należności głównej oraz 27,89 zł odsetek, ponad trzykrotnie przekraczając miesięczny czynsz. Pozwana w terminie zakreślonym w wezwaniu, nie uregulowała zaległości czynszowych.

(wezwanie do zapłaty k. 21 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 21v, okoliczności bezsporne)

Pismem doręczonym pozwanej w 19 maja 2015 roku, powód wypowiedział z dniem 31 maja 2015 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 30 czerwca 2015 roku. Według stanu na dzień 30 kwietnia 2015 roku zadłużenie przedmiotowego lokalu wynosiło łącznie 3.202,68 zł, w tym 3.182,01 zł z tytułu opłat czynszowych.

(wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z potwierdzeniem odbioru k. 22-22v, okoliczności bezsporne)

Pozwana nie figuruje w rejestrze Powiatowego Urzędu Pracy w Ł. jako osoba bezrobotna.

Pozwana A. D. ma 38 lat, aktualnie odbywa karę pozbawienia wolności. Przewidywany koniec kary datuje się na 2024 rok. Obecnie nie posiada żadnych zasobów finansowych, nie jest zatrudniona w Zakładzie Karnym. Przed osadzeniem utrzymywała się z zasiłku stałego oraz zbieractwa. Nie posiada żadnego majątku, ani oszczędności. Choruje na padaczkę pourazową od dzieciństwa. Ma orzeczony lekki stopień niepełnosprawności.

(dowód z przesłuchania pozwanej k. 87-88, pismo z PUP k. 30, zaświadczenie k. 45, 46, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, k. 120, 132, okoliczności bezsporne)

Powyższy 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. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił ponadto dowód z przesłuchania pozwanej na okoliczność jej sytuacji życiowej.

### **Sąd Rejonowy zważył co następuje:**

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości.

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.

Pozwana A. D. włada rzeczą cudzą, będącą własnością Miasta Ł., reprezentowanego w tej sprawie przez jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanej do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ją z powodem np. umowa najmu.

Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w niniejszej sprawie wobec A. D. 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.

A. D., będąc jako najemca przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zobowiązana do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych, prawidłowo, ale bezskutecznie, była wezwana do spłaty zadłużenia w terminie miesiąca, 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. Podkreślić przy tym należy, że pozwana nie kwestionowała istnienia zaległości czynszowych oraz skuteczności wypowiedzenia, nadto nie wskazywała, aby po upływie okresu wypowiedzenia ponownie, na innej podstawie niż umowa najmu z dnia 2 sierpnia 2005 roku, uzyskała tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Z upływem okresu

wypowiedzenia, a więc od dnia 1 lipca 2015 roku, Miasto Ł. mogło się skutecznie domagać od pozwanej opróżnienia zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Istotnym jest przy tym podkreślenie, że dla oceny zasadności przedmiotowego powództwa bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy pozwana w dalszym ciągu posiada zadłużenie względem powódki, a także, jaka jest jego aktualna wysokość, powództwem tym powódka nie domaga się bowiem spłaty zaległości czynszowych, a nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego. Niesporne jest przy tym, że zadośćuczynienie powyższemu żądaniu nie zwalnia pozwanej z obowiązku spłaty zadłużenia względem wynajmującego.

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 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.

Zdaniem Sądu, w oparciu o ustalony stan faktyczny nie sposób stwierdzić, aby taka sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd nakazał pozwanej A. D. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w Ł..

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 2 ustawy, Sąd orzekł, że pozwanej A. D. 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 niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. 2013, poz. 182 ze zm.).

Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwana A. D. ma orzeczony lekki stopień niepełnosprawności. W konsekwencji Sąd był zobligowany do orzeczenia względem pozwanej o jej uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze trudną sytuację życiową i majątkową A. D., która w ocenie Sądu oceniana przez pryzmat zasad współzycia 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. W ocenie Sądu taki właśnie szczególny wypadek zachodzi w stosunku do pozwanej A. D. jest osadzona w Zakładzie Karnym, gdzie nie jest zatrudniona i nie uzyskuje żadnych dochodów. Pozwana cierpi ponadto na padaczkę pourazową, która wymaga leczenia. Brak opłat czynszowych za lokal przez pozwanej jest także związany z jej sytuacją materialną.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, iż pozwana A. D. nie posiada wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, na które po stronie powodowej złożyły się: opłata sądowa od pozwu - 30 złotych, a także wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 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 - Dz.U. 2013, poz. 490 j.t.).

Jednocześnie w oparciu o § 10 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 3 w zw. z § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2012 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013, poz. 461, j.t.), Sąd przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz adw. A. K. kwotę 147,60 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.