

Sygn. akt VIII C 1103/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2022 roku w Łodzi

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko E. P., K. C., M. P. i A. P.

z udziałem interwenienta ubocznego Miasta Ł.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym E. P., K. C., M. P. i A. P. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi;
2. orzeka, że pozwanym E. P., M. P. i A. P. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. orzeka, że pozwanemu K. C. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych E. P., M. P. i A. P. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia pozwanym przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
5. zasądza od pozwanych E. P., K. C., M. P. i A. P. solidarnie na rzecz:
  - a) powódki kwotę 457 zł (czteryście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
  - b) interwenienta ubocznego kwotę 280 zł (dwieście osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
6. stwierdza, że wyrok wobec pozwanego K. C. jest zaoczny w związku z czym nadaje wyrokowi w punkcie 1 (pierwszym) w stosunku do pozwanego K. C. rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt VIII C 1103/21

## UZASADNIENIE

W dniu 1 grudnia 2021 r. J. S. reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła o nakazanie pozwanym E. P. oraz małoletnim K. C., M. P. i A. P., reprezentowanym przez przedstawicielkę ustawową E. P., opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ł. z wszelkich ruchomości oraz wydania go powódce, a także o obciążenie pozwanych kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 19 sierpnia 2018 r. H. P., która była wówczas właścicielką przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawarła umowę najmu z pozwaną E. P.. Strony ustaliły,

że w przypadku naruszenia postanowień umowy, wypowiedzenie nastąpi w trybie natychmiastowym. H. P. zmarła w dniu 18 sierpnia 2021 r., a spadek po niej nabyła z dobrodziejstwem inwentarza w całości jej córka, J. S.. Pozwana od dłuższego czasu nie wywiązuje się z obowiązku uiszczania opłat w wysokości 1.200 zł miesięcznie i 100 zł tytułem opłat eksploatacyjnych. Wielokrotnie pozwana uznawała pisemnie swoje zadłużenie. Stan zadłużenia pozwanych na lipiec 2020 r. wynosił 10.500 zł, a na dzień wniesienia pozwu wzrósł do kwoty 39.900 zł, gdyż od listopada 2020 r. pozwana zaprzestała w ogóle uiszczać jakichkolwiek opłat. Ponadto E. P. bez zgody powódki prowadziła w przedmiotowym lokalu mieszkalnym działalność gospodarczą oraz dokonała dewastacji mieszkania. W związku z tym pismem z dnia 28 czerwca 2021 r. H. P. wezwała E. P. do zapłaty kwoty zaległego czynszu. W związku z niezastosowaniem się do wezwania pismem z dnia 16 sierpnia 2021 r. powódka wypowiedziała E. P. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz ponownie wezwała do zapłaty zadłużenia. Wobec tego pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

(pozew k. 5- 10).

Na rozprawie w dniu 8 sierpnia 2022 roku pełnomocnik powódki poparł powództwo, a pozwana E. P. oświadczyła, że nie zgadza się z częścią pozwu.

(protokół rozprawy k. 107- 108)

Pismem z dnia 18 sierpnia 2022 r. Miasto Ł.- Zarząd Lokali Miejskich, reprezentowane przez radcę prawnego, wstąpiło do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej. Interwenient uboczny wniósł o oddalenie powództwa, a w przypadku jego uwzględnienia, wniósł o ustalenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Ponadto interwenient uboczny wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu interwenient uboczny wskazał, że z treści umowy nie wynika do kiedy miał trwać najem, a jeżeli umowa została zawarta na czas oznaczony, to nie ma możliwości jej wypowiedzenia na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ponieważ taka możliwość nie została przewidziana w umowie. Wskazane w umowie przyczyny wypowiedzenia oraz ich terminy nie spełniają wymagań stawianych przez powołaną, ustawę. Poza tym brak jest potwierdzeń doręczenia pozwanym wezwania do zapłaty oraz wypowiedzenia umowy najmu.

(interwencja uboczna k. 116)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo już zmianie.

(pismo pełn. powódki k. 126)

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

W dniu 19 sierpnia 2018 r. H. P., jako właścicielka lokalu mieszkalnego zawarła z E. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ł.. Umowa została zawarta na czas określony od 1 września 2018 r. do 31 sierpnia. Opłata miesięczna wynosiła 1.200 zł i była płatna do 30 dnia miesiąca poprzedzającego dany miesiąc. Strony ustaliły, że w przypadku naruszenia postanowień umowy, wypowiedzenie nastąpi w trybie natychmiastowym.

(umowa najmu k. 19- 20)

W dniu 14 lipca 2020 r. E. P. złożyła pisemne oświadczenie o uznaniu długu w kwocie 10.500 zł.

(oświadczenie k. 29)

Pismem z dnia 28 czerwca 2021 r. J. S., działająca jako pełnomocnik H. P., wezwała E. P. do zapłaty zaległego czynszu w łącznej kwocie 27.000 zł w terminie 1 miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

(wezwanie k. 25- 27, zeznania pozwanej k. 108 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 107 v.)

W związku z niezastosowaniem się do wezwania pismem z dnia 16 sierpnia 2021 r. J. S., działająca jako pełnomocnik H. P., wypowiedziała E. P. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz ponownie wezwała do zapłaty zadłużenia.

(wypowiedzenie umowy najmu k. 23- 24, zeznania powódki k. 108 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 107 v., zeznania pozwanej k. 108 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 107 v.)

H. P. zmarła w dniu 18 sierpnia 2021 r., a spadek po niej nabyła z dobrodziejstwem inwentarza w całości jej córka, J. S..

(akt poświadczenia dziedziczenia k. 21- 22)

Pismem z dnia 19 października 2021 r. J. S. wezwała E. P. do natychmiastowego opuszczenia lokalu mieszkalnego.

(wezwanie k. 28)

Na dzień 4 stycznia 2022 r. E. P. była zarejestrowana jako osoba bezrobotna, natomiast K. C. nie był zarejestrowany.

(pismo PUP k. 60)

E. P. jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Pozwana osiąga dochód w wysokości 1.741 zł, na który składa się zasiłek rodzinny w wysokości 124 zł, dodatek z tytułu samotnego wychowywania dziecka, alimenty w wysokości 300 zł oraz dwa zasiłki wychowawcze. E. P. nie ma prawa do innego lokalu mieszkalnego.

(zeznania pozwanej k. 108 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 107 v.)

Przedstawiony wyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przywołanych dowodów, w tym dokumentów, których forma i treść nie były kwestionowane przez strony. Co do zasady stan faktyczny w sprawie nie był sporny. Ustalając jego przebieg Sąd oparł się również na zeznaniach stron, które znalazły potwierdzenie w zgromadzonych dokumentach.

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

Powództwo było zasadne co do żądania eksmisji pozwanych, poza tym części pozwany przysługiwało również uprawnienie do lokalu socjalnego. Podstawę uprawnień powódki stanowi art. 222 k.c., zgodnie z którym 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. Przesłanką udzielenia ochrony przewidzianej w powyższym przepisie prawnym jest zatem kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek pozytywnych i jednej negatywnej, tj. 1) właściciel został wyzuty z posiadania, 2) roszczenie swoje skierował przeciwko posiadaczowi jego rzeczy, 3) posiadaczowi nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W niniejszej sprawie, nie budziło wątpliwości, że powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ł., a najemcą lokalu była E. P.. Strony łączyła zawarta w dniu 19 sierpnia 2018 r. umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta na czas określony od 1 września 2018 r. do 31 sierpnia. Co prawda przedstawiona przez powódkę kserokopia umowy nie pozwalała odczytać roku, do którego miał trwać stosunek najmu, jednak nie ulega wątpliwości, że strony zawarły umowę na czas określony. W myśl art. 673 § 3 kc jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. W umowie z dnia 19 sierpnia 2018 r. strony ustaliły, że w przypadku naruszenia postanowień umowy (dokładnie „złamanie zasad umowy”), wypowiedzenie nastąpi w trybie natychmiastowym. Niewątpliwie podstawowym obowiązkiem pozwanej było uiszczanie miesięcznej opłaty wynoszącej 1.200 zł, płatnej z góry do 30 dnia miesiąca poprzedzającego dany miesiąc, którego to obowiązku pozwana zaprzestała spełniać. Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2–5, art. 21 ust. 4–4b i 5 oraz art. 21a. Wypowiedzenie powinno być pod

rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Następnie w myśl art. 11 ust. 2 pkt. 2 nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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 już była o tym mowa powyżej pismem z dnia 28 czerwca 2021 r. wynajmująca wezwała E. P. do zapłaty zaległego czynszu w łącznej kwocie 27.000 zł w terminie 1 miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wysokość zadłużenia pozwanej znacznie przekraczała wysokość czynszu i innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności, co zostało wprost potwierdzone przez E. P.. W związku z niezastosowaniem się do wezwania, pismem z dnia 16 sierpnia 2021 r. wynajmująca wypowiedziała E. P. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Pozwana potwierdziła, że otrzymała zarówno wezwanie z dnia 28 czerwca 2021 r., jak i wypowiedzenie umowy najmu. Co więcej E. P. zarówno w pisemnych oświadczeniach kierowanych wobec wynajmującej, jak i na rozprawie, potwierdziła, że nie ma prawa do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Tym samym, zdaniem Sądu, wygasło uprawnienie pozwanej E. P. do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym. W tej sytuacji również pozostali pozwani nie dysponowali uprawnieniem do zajmowania lokalu skutecznym wobec powódki. W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę ustalony w sprawie stan faktyczny, pozwanym nie przysługiwało skuteczne wobec powódki prawo do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym. Okoliczność ta nie była przez żadną ze stron kwestionowana.

Rozważając czy nie zachodzą okoliczności, o jakich mowa w dyspozycji art. 5 k.c., Sąd doszedł do przekonania, że nie można mówić w niniejszej sprawie, o tym by powódka dopuściła się nadużycia prawa podmiotowego. Nie zachodzą bowiem żadne wyjątkowe i szczególne uwarunkowania, które czyniłyby eksmisję pozwanych z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i mogły uzasadniać naruszenie konstytucyjnej zasady ochrony własności. Dlatego też Sąd w pkt 1 wyroku, na podstawie art. 222 § 1 k.c. nakazał pozwanym, aby opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w Ł.

Jednocześnie Sąd rozważył okoliczności warunkujące możliwość orzeczenia o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego. W treści przepisu art. 14 ust. 4 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wymienione zostały osoby, wobec których sąd, orzekając eksmisję, nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z nim Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Przenosząc powyższe przesłanki na grunt niniejszej sprawy, Sąd uznał, że pozwani E. P., M. P. i A. P. spełniają przesłanki do przyznania lokalu socjalnego. M. P. i A. P. są osobami małoletnimi, w związku z tym Sąd co do nich oraz osoby sprawującej nad nimi opiekę, czyli E. P. orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Dodatkowo E. P. jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Poza tym wymienione osoby nie mają możliwości zaspokojenia potrzeb lokalowych we własnym zakresie. E. P. osiąga dochód w wysokości 1.741 zł, na który składa się zasiłek rodzinny w wysokości 124 zł, dodatek z tytułu samotnego wychowywania dziecka, alimenty w wysokości 300 zł oraz dwa zasiłki wychowawcze. E. P. nie ma prawa do innego lokalu mieszkalnego. Taka kwota nie jest dostateczna, aby pozwana była w stanie wynająć chociażby kawalerkę na wolnym rynku, a za pozostałe środki utrzymać siebie oraz dwójkę małoletnich dzieci. Z tych względów Sąd uznał, że E. P., M. P. i A. P. przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Z uwagi na fakt orzeczenia w punkcie 2 sentencji wyroku o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez wymienionych pozwanych, Sąd z mocy art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266) był zobligowany do tego, aby nakazać wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Orzeczono o tym w punkcie 4 sentencji wyroku.

Natomiast K. C. jest już osobą pełnoletnią, nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, został osadzony w areszcie śledczym, wobec czego Sąd orzekł w punkcie 3 sentencji wyroku o braku uprawnienia tego pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach Sąd orzekł w pkt 5 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia spraw. Zgodnie z art. 105 § 2 k.p.c. na współuczestników sporu odpowiadających solidarnie co do istoty sprawy sąd włoży solidarny obowiązek zwrotu kosztów. Pozwani przegrali sprawę w całości, dlatego też obowiązani są zwrócić solidarnie powódce te koszty w takim samym stosunku (zasada odpowiedzialności za wynik procesu). Koszty poniesione przez stronę powodową, a podlegające zasądzeniu na jej rzecz od pozwanych solidarnie to opłata sądowa w wysokości 200 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 240 zł ustalone w oparciu o § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Z tych samych przyczyn Sąd zasądził od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego koszty procesu w łącznej wysokości 280 zł, na co złożyły się opłata od interwencji ubocznej w kwocie 40 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 240 zł ustalone w oparciu o § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

Ponieważ K. C. nie zajął stanowiska w sprawie, Sąd stwierdził, że orzeczenie wobec tego pozwanego jest zaoczne, w związku z czym nadał wyrokowi w punkcie 1 wobec tego pozwanego rygor natychmiastowej wykonalności.