

Sygn. akt VIII C 373/22

WYROK (częściowo ZAOCZNY)

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Górniak

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R.

przeciwko T. J. i A. V. z domu E. (primo voto J.)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanemu T. J. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. orzeka, że pozwanemu T. J. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanego T. J. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia mu przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. nadaje wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności z zastrzeżeniem wynikającym z punktu 3 (trzeciego);
5. umarza postępowanie w sprawie w stosunku do pozwanej A. V. (1) z domu E. (primo voto J.);
6. zasądza od pozwanego T. J. na rzecz powoda kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 373/22

UZASADNIENIE

W dniu 30 maja 2022 roku powód M. R. wytoczył przeciwko pozwanym T. J. i A. V. (poprzednio J.) powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wyjaśnił, że jest zarządcą nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł.. Na podstawie umowy najmu z dnia 8 lutego 2016 roku pozwani zajmowali lokal mieszkalny nr (...) położony w przedmiotowej nieruchomości. Z uwagi na zaległość w opłatach za lokal pozwani zostali wezwani do jej uregulowania, a następnie z uwagi na brak płatności pismem z dnia

16 września 2021 roku stosunek najmu został wypowiedziany. Pomimo rozwiązania umowy z dniem 31 października 2021 roku pozwani nadal zajmują lokal nie uiszczając czynszu oraz opłat dodatkowych. **(pozew k. 5-6)**

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2022 roku Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Gminę M. Ł. celem umożliwienia jej wstąpienia do sprawy w trybie art. 15 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). **(postanowienie k. 31)**

W piśmie procesowym z dnia 24 sierpnia 2022 roku powód cofnął pozew wobec pozwanej wskazując, że nie mieszka ona w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. **(pismo procesowe k. 61)**

Na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku powód podtrzymał stanowisko w sprawie. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa przyznając jednocześnie, że doszło do prawidłowego wypowiedzenia stosunku najmu. Ponadto oświadczył, że nie ma innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać.

Już po wydaniu wyroku Miasto Ł. – (...) w Ł. zgłosił swoje wstąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej. **(protokół rozprawy k. 65-66, pismo procesowe k. 72)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) stanowi własność K. R.. Nieruchomością tą na mocy umowy z dnia 3 października 2008 roku zarządza powód M. R..

W dniu 8 lutego 2016 roku powód w ramach sprawowanego zarządu zawarł z pozwanymi T. J. i A. V. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) wchodzącego w skład w/w nieruchomości, na mocy której oddał najemcom rzeczony lokal do używania w zamian za opłacanie czynszu w wysokości 225 zł miesięcznie i opłat eksploatacyjnych. **(wydruk księgi wieczystej k. 7-10, umowa o zarządzanie i administrowanie nieruchomością k. 11-14, umowa najmu k. 15-18, okoliczności bezsporne)**

Około roku 2018-2019 z lokalu, o którym mowa wyprowadziła się na stałe pozwana, która rozwiódła się z T. J..

Pozwany nie uiszczał oznaczonych w umowie opłat, których łączna wartość począwszy od dnia 1 marca 2021 roku wynosiła 295,59 zł, doprowadzając do powstania zadłużenia. Pismem z dnia 12 sierpnia 2021 roku, doręczonym w dniu 17 sierpnia 2021 roku, powód wezwał pozwanego do uregulowania zaległości w kwocie 2.335,71 zł w terminie 30 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy. Następnie, wobec bezczynności pozwanego, powód pismem doręczonym w dniu 11 października 2021 roku wypowiedział pozwanemu stosunek najmu. **(dowód**

z przesłuchania pozwanego – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 31 sierpnia 2022 roku, karta opłat czynszu k. 19, wezwanie do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 20-22, wypowiedzenie wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 23-25)

Pozwany T. J. figuruje w bazie danych (...) w Ł. oraz jest zarejestrowany w (...), jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. **(pismo (...) k. 45, karta świadczeń k. 46-47v., pismo (...) k. 52)**

Pozwany T. J. ma 47 lat, z zawodu jest stolarzem. Jest rozwodnikiem, ma dorosłe dzieci. Utrzymuje się z wypłacanego przez (...) zasiłku podstawowego w kwocie 388 zł i zasiłku na żywność – 150 zł, a także z pracy „na czarno”, którą podjął w lipcu 2022 roku. Jest po przebytych zapaleniu trzustki i wątroby I stopnia, ma zniszczony kręgosłup, nie może dźwigać. Posiada zadłużenie alimentacyjne, które spłaca u komornika. **(dowód z przesłuchania pozwanego – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 31 sierpnia 2022 roku)**

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. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania pozwanego.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności przypomnienia wymaga, że w toku procesu powód cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia wobec pozwanej, która, co jest w sprawie niesporne, od kilku lat nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Mając powyższe na uwadze Sąd umorzył postępowanie w stosunku do pozwanej orzekając, jak w punkcie 4 sentencji wyroku.

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.

Pozwany włada rzeczą cudzą, będącą własnością K. R.. Tym samym, żeby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu, T. J. winien udowodnić, że przysługuje mu tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. W sprawie zaś okolicznością bezsporną między stronami było to, że pozwany nie posiada żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i w konsekwencji zbędnym było przeprowadzanie szczegółowego postępowania dowodowego w tym zakresie. Podkreślić należy, że T. J. nie tylko nie negował tej okoliczności, ale wręcz wprost przyznał, że stosunek najmu został skutecznie wypowiedziany przez powoda. Wobec powyższego Sąd uwzględniając powództwo nakazał 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 więc w oparciu o to, iż roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. K. R. jest właścicielką 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.

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 5 ustawy, Sąd orzekł, że pozwanemu 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 osoby posiadającej status bezrobotnego, a więc osoby, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy. Status bezrobotnego powinien zostać ustalony w postępowaniu na podstawie zaświadczenia wydanego przez urząd pracy (por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2022). Takie zaświadczenie zostało złożone w poczet materiału dowodowego i jego treść wskazuje, że pozwany posiada status osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku. Z karty świadczeń przesłanej przez (...) w Ł. wynika przy tym, że pozwany jest osobą bezrobotną, co najmniej od sierpnia 2020 roku (w miesiącu tym pozwany po raz pierwszy pobrał zasiłek dla bezrobotnych). Nie sposób zatem uznać, że T. J. otrzymał status bezrobotnego wyłącznie na potrzeby uzyskania uprawnienia do lokalu socjalnego, która to okoliczność zgodnie ze stanowiskiem doktryny może być oceniana przez pryzmat nadużycia prawa podmiotowego. W owym czasie wszak pozwany był jeszcze najemcą lokalu nr (...), nie pracował (pracę „na czarno” pozwany podjął dopiero w lipcu 2022 roku), co prowadzi do wniosku, że decyzja (...) miała związek z jego rzeczywistą sytuacją życiową/zarobkową. Nie może również ująć uwadze, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że pozwany miał możliwość pozyskania legalnego zatrudnienia, z której nie skorzystał. Depozycje T. J. wskazują wyłącznie, że nie zgłosił pracy „na czarno” obawiając się utraty zasiłku z (...), co dodatkowo świadczy o tym, że jego

motywacja nie była związana z wytoczeniem niniejszego powództwa i zamiarem pozyskania uprawnienia do lokalu socjalnego. Wreszcie strona powodowa nawet nie starała się udowodnić, że sytuacja materialna pozwanego umożliwia mu zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Zebrany w sprawie materiał dowodowy, w szczególności wyjaśnienia T. J., zdają się przeczyć takim możliwościom. Skoro więc pozwany nadal posiada „formalnie” status bezrobotnego Sąd doszedł do wniosku, że istnieją przesłanki do przydzielenia pozwanemu omawianego uprawnienia.

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

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 200 zł, na którą złożyła się wyłącznie opłata sądowa od pozwu.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.