

Sygn. akt I C 500/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: stażysta Agnieszka Kostrzewa

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2017 roku w Łodzi

sprawy z powództwa (...) Państwowych S.A.

przeciwko K. J. i P. K. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej Gminy Ł.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego:

utrzymuje w mocy względem pozwanych wyrok zaoczny tutejszego Sądu z dnia 2 listopada 2015 roku.

Sygn. akt I C 500/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 29 czerwca 2015 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. Oddział Gospodarowania (...) w W. reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem wniósł o nakazanie J. J., P. K. (1), K. J. i P. J. (1), aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...) i wydali go do rąk strony powodowej z chwilą uprawomocnienia się wyroku oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz o zwrot kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. W uzasadnieniu wskazano, że lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w Ł. stanowi własność powoda, a pozwani pomimo wezwań zajmują go bez tytułu prawnego oraz nie regulują zadłużenia z tytułu należnego powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

/pozew k. 2-4/

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2015 roku Sąd postanowił zawiadomić o toczącym się postępowaniu Gminę Ł. celem umożliwienia jej wstąpienia do sprawy w trybie art. 15 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

/postanowienie k. 36/

Pismem z dnia 29 lipca 2015 roku Miasto Ł. reprezentowane przez pełnomocnika będącego radcą prawnym zgłosiło swoje przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda i wniosło, w przypadku wydania wyroku uwzględniającego powództwo, o orzeczenie, iż stronie pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

/pismo procesowe k. 44/

Wyrokiem zaocznym z dnia 2 listopada 2015 roku Sąd w punkcie 1 nakazał pozwanym J. J., P. K. (1), K. J. i P. J. (1) opróżnienie przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z całym ich mieniem, w punkcie 2 nie orzekł o uprawnieniu ww. pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego natomiast w punkcie 3 a wyroku zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz w punkcie 3 b wyroku zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz Gminy Ł. kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W punkcie 4 wyroku nadał wyrokowi w punkcie 1 rygor natychmiastowej wykonalności.

/wyrok zaoczny k. 65-66/

W dniu 13 kwietnia 2016 roku pozwani P. K. (1) i K. J. reprezentowani przez pełnomocnika będącego adwokatem wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości, o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Nadto wnieśli o zwolnienie ich od kosztów sądowych w całości.

/sprzeciw k. 89, 89 odwrot/

Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2016 roku Sąd zwrócił wniosek pozwanych K. J. i P. K. (1) o zwolnienie od kosztów sądowych w całości z powodu braków formalnych.

/zarządzenie k. 124/

Na rozprawie w dniu 26 października 2016 roku oraz na rozprawie w dniu 23 stycznia 2017 roku nikt się nie stawił. Rozprawy zostały odroczone z uwagi na usprawiedliwioną nieobecność pozwanej K. J..

Nadto na rozprawie w dniu 23 stycznia 2017 roku Sąd w punkcie 2 postanowienia postanowił wezwać na kolejny termin pozwanych P. K. (1) i K. J. do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania pod rygorem pominięcia dowodu z ich zeznań.

/elektroniczny protokół rozprawy z dnia 26 października 2016 roku k. 164, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 23 stycznia 2017 roku k. 178/

Na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2017 roku nikt się nie stawił.

/elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 kwietnia 2017 roku k. 189/

Wyrok zaoczny w stosunku do pozwanych J. J. i P. J. (1) jest prawomocny od dnia 8 grudnia 2015 roku.

/zarządzenie k. 65/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Budynek mieszkalny położony w Ł. przy ulicy (...) znajduje się w ewidencji środków trwałych grupy I (...) Spółki Akcyjnej Oddziału Gospodarowania (...) w W..

/zaświadczenie z dnia 24 lutego 2015 roku k. 5/

W dniu 20 września 2006 roku (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. Oddział Gospodarowania (...) w Ł. zawarł z J. J. umowę najmu nr (...) lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Umowę zawarto na czas oznaczony, to jest na czas trwania stosunku pracy w spółce (...) Spółce Akcyjnej (§ 2 umowy). § 7 umowy przewidywał, że najem lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania stosunku pracy J. J. w spółce (...) Spółce Akcyjnej. Do zamieszkania z najemcą zgodnie z § 3.1 umowy uprawnione były dzieci : J. K. (1), K. J. i P. J. (2). Ponadto najemca zobowiązany był powiadomić niezwłocznie administratora budynku mieszkalnego o każdej zmianie liczby osób wspólnie zamieszkujących w wynajmowanym lokalu. (§3.2 umowy).

/bezsporne, w tym umowa najmu nr (...) k. 6-8/

W lokalu mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w Ł. zamieszkuje pozwana J. K. (2), P. K. (1), K. K. i były mąż pozwanej P. K. (2).

/oświadczenie najemcy k. 15/

Pozwani zalegali z zapłatą czynszu i innych opłat za okres powyżej trzech pełnych okresów płatności.

/bezsporne, w tym wezwania do zapłaty k. 10,11,12, wypowiedzenie najmu lokalu k. 13, pismo powoda z dnia 22 kwietnia 2013 roku k. 14/

Pismami z dnia 26 czerwca 2012 roku skierowanymi do pozwanej J. J., P. K. (1) i K. J. doręczonymi pozwanym w dniu 3 lipca 2012 roku strona powodowa wyznaczyła każdemu z ww. pozwanych dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności, wskazując wysokość zaległości i informując pozwanych o tym, iż brak wpłaty zaległości w terminie spowoduje wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

/bezsporne, w tym wezwania do zapłaty k. 10,11,12, potwierdzenie odbioru k. 10 odwrót, 11 odwrót i k. 12 odwrót/

Pismem z dnia 23 sierpnia 2012 roku doręczonym w dniu 27 sierpnia 2012 roku powód wypowiedział pozwanej J. J. przedmiotową umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 września 2012 roku. Jak przyczynę wypowiedzenia wskazano, fakt posiadania przez pozwaną zaległości w opłatach czynszu powyżej trzech pełnych miesięcy. Jednocześnie powód wezwał pozwaną do opróżnienia lokalu najpóźniej do dnia rozwiązania umowy najmu to jest do dnia 30 września 2012 roku.

/bezsporne, w tym wypowiedzenie najmu lokalu k. 13, potwierdzenie odbioru k. 13 odwrót/

Pismem z dnia 22 kwietnia 2013 roku skierowanym do pozwanych J. J., P. K. (1) i K. J. doręczonym w dniu 25 kwietnia 2013 roku, powód wezwał każdego z ww. pozwanych do dobrowolnego opróżnienia lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma informując jednocześnie, że niezastosowanie się do wezwania spowoduje skierowanie sprawy przez powoda na drogę postępowania sądowego.

/bezsporne, w tym pismo powoda z dnia 22 kwietnia 2013 roku k. 14, 3 potwierdzenia odbioru k. 14 odwrót/

Pismem z dnia 17 czerwca 2013 roku doręczonym w dniu 21 czerwca 2013 roku powód wezwał P. J. (1) do opróżnienia lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma informując jednocześnie, że niezastosowanie się do wezwania spowoduje skierowanie sprawy przez powoda na drogę postępowania sądowego.

/bezsporne, w tym pismo powoda z dnia 17 czerwca 2013 roku k. 16, potwierdzenie odbioru k. 16 odwrót/

Zaległość z tytułu opłat bieżących na dzień 25 stycznia 2015 roku w związku z najmem przedmiotowego lokalu wynosi 11.425,68 zł.

/bezsporne, w tym wykaz sald k. 17/

Pozwany P. K. (1) od dnia 3 września 2015 roku na dzień 16 września 2016 roku był zarejestrowany jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Pozwana K. J. na dzień 15 września 2016 roku nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych zarejestrowanych w PUP w Ł..

/pismo PUP w Ł. z dnia 24 lipca 2015 roku k. 42, pismo PUP w Ł. z dnia 16 września 2016 roku k. 141/

P. K. (1) i K. J. nie pobierają świadczenia emerytalno – rentowego z ZUS I Oddział w Ł. i z ZUS .

/pismo ZUS I Oddział w Ł. z dnia 24 lipca 2015 roku k. 43, pismo (...) Oddział w G. z dnia 19 września 2016 roku k. 142 i k. 143/

Według stanu na dzień 22 września 2016 roku pozwany P. K. (1) i pozwana K. K. nie figurują w kartotece Wydziału Pracy Środowiskowej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł. i nie korzystali z żadnej pomocy.

/pismo MOPS w Ł. z dnia 3 sierpnia 2015 roku k. 47, pismo MOPS w Ł. z dnia 22 września 2015 roku k. 148/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Dokumenty złożone do akt nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a w ocenie Sądu nie było podstaw, by poddawać w wątpliwość okoliczności faktyczne wynikające z ich treści. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, że dowody z tych dokumentów tworzą spójny, nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to w pełni zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanych P. K. (1) i K. J. z uwagi na nieusprawiedliwione niestawiennictwo pozwanych na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2017 roku celem przesłuchania na okoliczność ich sytuacji życiowej i majątkowej oraz spełnienia przesłanek do przyznania lokalu socjalnego.

Sąd zważył co następuje:

W niniejszej sprawie (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. Oddział Gospodarowania (...) w W. o nakazanie pozwanym J. J., P. K. (1), K. J. i P. J. (1) aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...), który na skutek wypowiedzenia umowy najmu z dnia 20 września 2006 roku zajmują bez tytułu prawnego.

Interwenient uboczny Miasto Ł. wniosło w przypadku wydania wyroku uwzględniającego powództwo o orzeczenie, iż stronie pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani K. J. oraz P. K. (1) wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku zaocznego o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 222 § 1 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.

Koniecznymi przesłankami powództwa windykacyjnego jest zatem nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona (tak m. in. Sąd Najwyższy w wyroku z 23.09.1992 r., II CRN 99/92, źródło LEX nr 9086).

Na gruncie niniejszej sprawy obydwie z powołanych wyżej przesłanek umożliwiających realizację roszczenia wydobywczego zostały spełnione.

Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd wynika bowiem po pierwsze, że powodowa spółka jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) w Ł., w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny czego zresztą pozwani nie kwestionowali.

Po drugie, z ustaleń tych wynika też, iż pozwani P. K. (1) i K. J. nie posiadają obecnie tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, gdyż umowa najmu z dnia 20 września 2006 roku zawarta między ich matką J. K. (2) i powodem została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 30 września 2012 roku z uwagi na długotrwałe zaleganie przez pozwanych z opłatami za mieszkanie, co również nie było przez pozwanych kwestionowane.

Co do wypowiedzenia umowy spornego lokalu mieszkalnego wskazać należy, iż przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości w opłacaniu przez

najemcę czynszu i innych należności za lokal określone zostały w przepisach art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610). Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt. 2 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 cyt. ustawy).

Pismo z dnia 26 czerwca 2012 roku skierowane do J. J. jako najemczynie lokalu oraz pozwanych K. J. i P. K. (1), stanowiło prawidłowe wezwanie do zapłaty w rozumieniu art. 11 ust. 2 pkt. 2 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów. Matka pozwanych pozostawała wówczas w zwłoce z zapłatą należności za lokal za trzy pełne okresy płatności. Ponadto w powołanym piśmie strona powodowa wyznaczyła J. J. dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych należności oraz uprzedziła ją o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu w przypadku nie uregulowania zaległości czynszowych. Mając powyższe na uwadze, wypowiedzenie umowy najmu spornego lokalu, dokonane pismem z dnia 26 czerwca 2012 roku uznać należy za skuteczne. Zostało ono bowiem dokonane na piśmie i określało przyczyny wypowiedzenia, a nadto został zachowany jednomiesięczny termin wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów).

Reasumując, strona powodowa skutecznie wypowiedziała J. J. umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Z najemczynią zamieszkiwali pozwani syn P. K. (1) i córka K. J.. Po rozwiązaniu umowy najmu z J. J. pozwani zajmują przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Pozwani P. K. (1) i K. J. nie kwestionowali powyższych okoliczności, a zatem żądanie powoda nakazania opróżnienia przez nich przedmiotowego lokalu jest w pełni uzasadnione i znajduje oparcie w cytowanym przepisie art. 222 § 1 k.c.

Przepis art. 14 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 z późn. zm.) przewiduje obowiązek sądu orzekania w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. (art. 14 ust 3 cyt. ustawy)

W myśl ust 4 cyt. ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec określonych osób szczegółowo wskazanych w przepisie, w tym osoby posiadającej status bezrobotnego chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Powyższego przepisu nie stosuje się jednak do osób, które tak jak w niniejszej sprawie utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. (art. 14 ust 7 cyt. ustawy).

Możliwość stosowania powyższego przepisu art. 14 ust 7 cyt. ustawy w niniejszym stanie faktycznym nie została wyłączona przez art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2004 r., nr 281, poz. 2783 z późn. zm.), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r. gdyż ma on zastosowanie umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r. Tymczasem w niniejszej sprawie umowa najmu przedmiotowego lokalu została zawarta w dniu 20 września 2006 roku.

Dodać jednak należy, iż przewidziane w przepisie art. 14 ust. 7 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów wyłączenie stosowania art. 14 ust. 4 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów w stosunku do kategorii osób wymienionych w art. 14

ust. 4 tej ustawy oznacza, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Powołany przepis nie uchyla zatem obowiązku sądu rozważenia przytoczonych wyżej przesłanek przyznania lokalu socjalnego określonego w art. 14 ust. 3 cyt. ustawy. Na sądzie nadal ciąży obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym (tak m. in. Sąd Najwyższy w 14.02.2008 r., II CSK 484/07, publ. L.).

Z ustalonego stanu faktycznego wynika jedynie, że pozwany P. K. (1) od dnia 3 września 2015 roku jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł.. Pozwana K. J. nie figuruje na dzień 15 września 2016 roku w ewidencji osób bezrobotnych zarejestrowanych w PUP w Ł..

Sąd nie był w stanie uczynić ustaleń dotyczących sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanych uzasadniających przyznanie pozwanym lokalu socjalnego bowiem pozwani P. K. (1) i K. K. nie stawili się na żaden z terminów rozprawy, w tym na termin rozprawy wyznaczony na dzień 19 kwietnia 2017 roku na którym mieli zostać przesłuchani na ww. okoliczności. Pozwani reprezentowani nota bene przez fachowego pełnomocnika nie wykazali zatem w myśl art. 6 k.p.c., aby spełniali warunki do przyznania im lokalu socjalnego.

Pozwani P. J. (2) i K. J. przegrali proces w całości, zatem w myśl art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zobowiązani są zwrócić na rzecz powoda oraz na rzecz interwenienta ubocznego poniesione przez nich koszty procesu.

Powód poniósł koszty w łącznej wysokości 337 zł. Kwota ta obejmuje opłatę sądową od pozwu w wysokości 200 zł., koszt zastępstwa procesowego pełnomocnika będącego adwokatem ustalony na podstawie § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 roku poz. 461 z późn. zm.) w wysokości 120 zł oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Interwenient uboczny poniósł koszt w wysokości 120 zł co stanowi koszt zastępstwa procesowego pełnomocnika będącego radcą prawnym ustalony na podstawie § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku poz. 490 z późn. zm.)

W związku z powyższym Sąd uznał żądanie pozwu w zakresie odnoszącym się do pozwanych P. K. (1) i K. J. za uzasadnione i na podstawie art. 347 k.p.c. utrzymał w mocy względem ww. pozwanych wyrok zaoczny wydany przez tutejszy Sąd w dniu 2 listopada 2015 roku.