

Sygn. akt II C 458/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2015 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział II Cywilny, w składzie:**

Przewodniczący: S.S.R. K. Ś.

Protokolant: staż. K. I.

po rozpoznaniu w dniu 21 lipca 2015 roku, na rozprawie jawnej w Ł.

sprawy z powództwa z powództwa (...) Sp. z o.o.

przeciwko R. P., W. M., K. W. vel G., M. C.

o eksmisję

1. nakazuje K. W. vel G. i M. C., aby opróżniły z należących do nich rzeczy i opuściły lokal mieszkalny numer (...) w Ł. przy ulicy (...),
2. orzeka, że K. W. vel G. i M. C. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego,
3. umarza postępowanie w zakresie dotyczącym R. P. i W. M.,
4. zasądza solidarnie od K. W. vel G. i M. C. na rzecz (...) sp. z o.o. w Ł. kwotę 320,00 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 458/15

## UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. wystąpiła przeciwko R. P., W. M., K. W. vel G., M. C. z powództwem o nakazanie pozwanym opuszczenia i opróżnienia ze swoich rzeczy lokalu wskazanego w pozwie. Powód żądał także od pozwanych zwrotu kosztów procesu.

(pозew z uzasadnieniem k. 2-4)

(...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. cofnął pozew przeciwko R. P. i W. M.. W stosunku do R. P. pozew został cofnięty na etapie składania wniosków formalnych po wywołaniu sprawy i formalnym rozpoczęciu rozprawy, zaś w stosunku do W. M. pozew został cofnięty na etapie merytorycznego rozpoznawania zgłoszonego żądania.

(protokół rozprawy k. 59 i k. 60)

Pozwane W. M. i K. W. vel G. wyraziły zgodę na cofnięcie powództwa przeciwko W. M..

(protokół rozprawy k. 60)

Pozwana K. W. vel G., działająca także w imieniu i na rzecz małoletniej pozwanej M. C., jako jej przedstawiciel ustawowy - matka - oświadczyła, że uznaje powództwo.

( protokół rozprawy k. 59 )

Miasto Ł. zawiadomione o toczącym się procesie, możliwości, sposobie i terminie wstąpienia do procesu w charakterze interwenienta ubocznego, nie wstąpiło do procesu.

(zarządzenie k. 38 w zw. z pocztowym potwierdzeniem odbioru korespondencji k. 52 w zw. z protokołem rozprawy k. 58)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. W. vel G., która ma 33 lata, oraz jej córka - M. C., która ma 12 lat, mieszkają w Ł., w mieszkaniu numer (...) przy ulicy (...). Nikt więcej w tym mieszkaniu nie mieszka. Nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym aniżeli ten, który zajmują.

(bezsporne)

K. W. vel G. nie pracuje stale, jedynie dorywczo pracuje jako kelnerka, dwa razy w tygodniu. Z tego tytułu osiąga dochód w wysokości 946,00 zł miesięcznie netto. K. W. vel G. z zawodu jest fryzjerem, ale nigdy nie pracowała w tym zawodzie. K. W. vel G. uzyskuje także miesięcznie kwoty po 400,00 zł od ojca M. C., jako alimenty na rzecz małoletniej M. C..

(bezsporne)

K. W. vel G. i M. C. mnie mają majątku, nie mają długów.

(bezsporne)

K. W. vel G. i M. C. nie mają potrzeby leczenia się. K. W. vel G. nie jest w ciąży. K. W. vel G. i M. C. nie chorują na choroby realnie, bezpośrednio zagrażające życiu, nie są osobami niepełnosprawnymi.

(bezsporne)

K. W. vel G. i M. C. nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, nie uzyskują świadczeń z Z.U.S.

(dokumenty – pismo z M.O.P.S. k. 40, pismo z Z.U.S. k. 44)

K. W. vel G. jest zarejestrowana jako bezrobotna bez prawa do zasiłku.

(dokument – pismo z P.U.P. k. 42)

M. C. uczęszcza do publicznego gimnazjum.

(bezsporne)

K. W. vel G. i M. C. zamieszkały w 2014 roku w mieszkaniu numer (...) przy ulicy (...) w Ł. za wiedzą i zgodą R. P..

(bezsporne)

(...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. jest współwłaścicielem nieruchomości, na której terenie jest mieszkanie numer (...) przy ulicy (...) w Ł., a także zarządcą sądowym tej nieruchomości.

(bezsporne, a także kserokopia dokumentów urzędowych - postanowień k. 35 i k. 36-37)

R. P. był najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł. na podstawie umowy najmu zawartej w 2010 roku.

(bezsporne, a także kserokopia dokumentu prywatnego – umowy k. 32-34)

Nie były ponoszone należne opłaty związane z zajmowaniem i korzystaniem z lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. Zaległości w płatnościach przekraczały trzy pełne okresy płatności.

(bezsporne)

R. P. jako najemca lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł. został wezwany na piśmie do zapłacenia zaległych sum tytułem czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z zajmowaniem wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego. Wyznaczony w tym wezwaniu został także termin miesięczny na zapłatę tych sum i udzielona została w tym wezwaniu informacja o zamiarze wypowiedzenia umowy w przypadku niezapłacenia należności w wyznaczonym terminie.

(bezsporne, kserokopia dokumentu prywatnego - wezwania do zapłaty wraz z pocztowym potwierdzeniem odbioru korespondencji k. 29)

Nie zadośćuczyniono treści wyżej wskazanego wezwania, w wyniku którego to zaniechania, po upływie wyżej wskazanego dodatkowego miesięcznego terminu wyznaczonego na zapłatę, R. P. została w 2012 roku wypowiedziana na piśmie umowa najmu z miesięcznym terminem wypowiedzenia i wskazaniem jako przyczyny zaleganie z płatnością czynszu.

(bezsporne, kserokopia dokumentu prywatnego - pismo wraz z pocztowym potwierdzeniem odbioru korespondencji k. 28)

Sąd zważył, co następuje:

Sąd umorzył postępowanie w zakresie dotyczącym R. P. i W. M., jak w punkcie trzecim sentencji wyroku, na podstawie art. 355 k.p.c., albowiem powód cofnął pozew przeciwko tym osobom.

Powództwo było zasadne w zakresie dotyczącym K. W. vel G. i M. C. i jako takie Sąd powództwo uwzględnił z przyczyn i na podstawie przepisów wskazanych poniżej, jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

K. W. vel G. oświadczyła, że uznaje powództwo. Oznacza to, że pozwana ta, działająca także w imieniu i na rzecz małoletniej pozwanej M. C., jako jej przedstawiciel ustawowy - matka - nie kwestionowała twierdzeń powoda wskazanych w uzasadnieniu pozwu, które to twierdzenia w tej sytuacji Sąd uznał za okoliczności będące poza sporem stron. K. W. vel G. nie oponowała co do zgłoszonego żądania objętego pozvem.

K. W. vel G. i M. C. zajęły lokal mieszkalny numer (...) przy ulicy (...) w Ł. w 2014 roku, w następstwie wyrażenia na to zgody przez R. P. i W. M., którym to osobom w tym czasie nie przysługiwał już tytuł prawny do tego lokalu, albowiem w 2012 roku umowa najmu została R. P. skutecznie wypowiedziana, o czym poniżej. Wobec tego, R. P., jak i W. M. nie byli w 2014 roku uprawnieni do rozporządzania wyżej wskazanym lokalem mieszkalnym. K. W. vel G. i M. C. zajęły więc ów lokal mieszkalny bezprawnie, na podstawie umowy użyczenia zawartej z osobą nieuprawnioną do rozporządzania tym lokalem mieszkalnym. W tej sytuacji, K. W. vel G. i M. C. są osobami zajmującymi ów lokal mieszkalny bez podstawy prawnej, do których nie mają zastosowania uprawnienia z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. t.j. 05.31.266 ze zm.), wskazywanej dalej jako „ustawa”. Konstatacja ta wynika z interpretacji przepisu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy. Przepis ten wskazuje, że lokatorem jest osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W realiach przedmiotowego przypadku, K. W. vel G. i M. C. nie są lokatorami w rozumieniu ustawy. W konsekwencji, powód jako zarządca sądowy nieruchomości, na której znajduje się lokal mieszkalny numer (...) przy ulicy (...) w Ł., oraz jako współwłaściciel tej nieruchomości mógł skutecznie żądać eksmisji K. W. vel G. i M. C. z tego lokalu mieszkalnego, a jego żądanie znajduje oparcie w normie art. 222 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana.

Umowa najmu została R. P. skutecznie wypowiedziana w 2012 roku, na co Sąd już wskazywał. Stosownie do treści art. 11 ust. 1 ustawy, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 tego przepisu oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W przedmiotowym przypadku istniał stosunek prawny, którego źródłem była umowa odpłatnego korzystania z lokalu, bo umowa najmu lokalu mieszkalnego, zawarta przez R. P. i powoda. Powód zadośćuczynił formalnym warunkom wypowiedzenia umowy najmu łączącej z R. P., bo złożył oświadczenie na piśmie i wskazał przyczynę wypowiedzenia. Stosownie zaś do treści art. 11 ust. 1 pkt. 2 ustawy, wypowiedzenie stosunku prawnego może nastąpić nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji, gdy 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. W przedmiotowym przypadku R. P. był w zwłoce z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, nie płacił w należytej wysokości za korzystanie z lokalu wskazanego w umowie najmu. Powód zadośćuczynił formalnym warunkom wypowiedzenia umowy najmu, bo uprzedził na piśmie R. P. o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego, wyznaczył dodatkowy, miesięczny termin na zapłatę należności. R. P. nadal nie wykonywał swoich obowiązków wynikających z łączącej go umowy najmu lokalu mieszkalnego, więc powód miał prawo do wypowiedzenia umowy najmu, co też zrobił zachowując warunki formalne wymienione powyżej. W następstwie skutecznego wypowiedzenia stosunku prawnego R. P. zaczął zajmować lokal mieszkalny wskazany w pozwie bez tytułu prawnego.

Sąd zgodnie z normą art. 14 ust. 1 ustawy ma obowiązek rozstrzygnąć o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia osób, których wyrok eksmisyjny dotyczy. W związku z tym Sąd rozstrzygnął w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego, jak w punkcie drugim sentencji wyroku.

Orzekając w przedmiocie uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia osób, których wyrok eksmisyjny dotyczy, Sąd bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osobę, której wyrok eksmisyjny dotyczy, oraz jej szczególną sytuację materialną i rodzinną, o czym stanowi przepis art. 14 ust. 3 ustawy. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że do przedmiotowego przypadku nie ma zastosowania przepis art. 14 ust. 4 ustawy, albowiem, zgodnie z treścią przepisu art. 14 ust. 7 ustawy, przepis art. 14 ust. 4 ustawy nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Nieruchomość, na której terenie znajduje się lokal mieszkalny numer (...) przy ulicy (...) w Ł. jest przedmiotem własności powoda i nie jest własnością Miasta Ł.. Lokal ten nie stanowił i nie stanowi zatem przedmiotu publicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Ł..

Analizując stan faktyczny niniejszego przypadku pod kątem przesłanek, przy pomocy których należy rozpatrywać zasadność uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd uznał, że pozwanym K. W. vel G. i M. C. takie prawo nie służy. Sąd nie doszukał się niczego „szczególnego” w sytuacji materialnej i rodzinnej tych osób, jak to stanowi przepis art. 14 ust. 3 ustawy. Sytuacja materialnej tych pozwanych nie jest dobra, ale nie jest też drastycznie ciężka, wyjątkowo zła, na tyle szczególna, by osoby te mogły oczekiwać na przyznanie lokalu socjalnego. Wskazać w tym miejscu trzeba, że przepis art. 14 ust. 3 ustawy posługuje się pojęciem „szczególnej” sytuacji rodzinnej i majątkowej osoby, której dotyczy orzeczenie eksmisji. Oznacza to, że nie każda niekorzystna sytuacja rodzinna i majątkowa predestynuje do uzyskania lokalu socjalnego, a jedynie taka, którą obiektywnie, w świetle zasad doświadczenia życiowego i przyrównania do innych przypadków, w jakich rozstrzyga się w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego, można uznać za szczególnie trudną. W przeciwnym przypadku, każda niekorzystna sytuacja materialna i rodzinna, odbiegająca od standardów cywilizowanego, demokratycznego państwa wysoko rozwiniętego, uzasadniałaby w sprawach o eksmisję prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwane w takiej bardzo złej, ekstremalnej sytuacji rodzinnej i materialnej nie są. Pozwana K. W. vel G. jest osobą młodą, a więc w pełni możliwości do uzyskiwania dochodu, pracy, ale jednocześnie już w takim wieku, który umożliwia posiadanie doświadczenia zawodowego, a przez to znalezienie pracy. Pozwana ta pracuje, uzyskuje dochody, uzyskuje je cyklicznie, bo w okresach miesięcznych. Sąd ma świadomość, że wysokość tych dochodów nie jest wysoka, ale jednak na tyle duża, że pozwala na wynajęcie choćby jednego pokoju. Dodatkowo,

skoro wysokość dochodu pozwanej K. W. vel G. nie jest dla niej satysfakcjonująca, to nie stoi na przeszkodzie żeby osoba ta pokusiła się o znalezienie pracy odpowiadającej jej warunkami finansowymi, lepiej płatnej niż obecnie wykonywana, zwłaszcza, że obecnie osoba ta pracuje – jak oświadczyła – raptem dwa dni w tygodniu. Pozwana nie ma wprawdzie na swoim utrzymaniu córkę – drugą pozwaną objętą wyrokiem eksmisyjnym, ale sytuacja taka nie jest niczym nadzwyczajnym, wiele dorosłych osób ma dzieci. Fakt bycia małoletnim sam w sobie nie stanowi okoliczności, której zaistnienie automatycznie winno przesądzać o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy. Za takim stanowiskiem przemawia norma art. 14 ust. 7 ustawy, który stanowi, że w tego typu przypadkach jak przedmiotowy, nie stosuje się przepisu art. 14 ust. 4 ustawy, który to przepis nakazuje przyznanie prawa do lokalu socjalnego małoletniemu oraz osobie sprawującej nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. Obie pozwane są zdrowe, nie obciąża ich konieczność ponoszenia nietypowych, a koniecznych wydatków. Wobec tego Sąd orzekł jak w punkcie drugim sentencji wyroku.

Sąd orzekł o kosztach procesu jak w punkcie czwartym sentencji wyroku, działając na podstawie art. 98 k.p.c. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. stanowi o tym, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty procesu. Sąd uwzględnił powództwo w zakresie odnoszącym się do żądania skierowanego przeciwko K. W. vel G. i M. C.. W konsekwencji należy przyjąć, iż powód wygrał proces w całości skierowany przeciwko wyżej wskazanym osobom. Na należne stronie powodowej koszty procesu złożyły się uiszczona przez powoda opłata sądowa od pozwu w wysokości 200,00 zł, stawka minimalna zastępstwa procesowego powoda reprezentowanego przez pełnomocnika - radcę prawnego, w wysokości ustalonej w oparciu o § 9 pkt. 1 w zw. z § 2 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. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).