

Sygn. akt VIII C 2451/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant: sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

z powództwa Miasta Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.

przeciwko A. S.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

na skutek sprzeciwu pozwanego od wyroku zaocznego

1. uchyla w całości wyrok zaoczny wydany przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w dniu 19 listopada 2014 roku;
2. nakazuje pozwanemu A. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł.;
3. orzeka, że pozwanemu A. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanego A. S. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia mu przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
5. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej;
6. przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz adw. J. C. kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych siedemdziesiąt groszy) tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Sygn. akt VIII C 2451/15

UZASADNIENIE

W dniu 6 października 2014 roku powódka Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczyła przeciwko pozwanemu A. S. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że A. S. był najemcą lokalu, o którym mowa wyżej. Umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 marca 2014 roku z powodu zaległości czynszowych. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwany nie opuścił zajmowanego lokalu.

(pozew k. 2-5)

W dniu 19 listopada 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał w przedmiotowej sprawie wyrok zaoczny którym nakazał pozwanemu opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. (punkt 1 sentencji), orzekł, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (punkt 2 sentencji), nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie punktu pierwszego (punkt 3 sentencji) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 150 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 4 sentencji).

(wyrok zaoczny k. 29)

Wyrok ten zaskarżył sprzeciwem w całości pozwany, podnosząc, że s płaca zaległości czynszowe wobec powódki.

(sprzeciw od wyroku zaocznego k. 32-33)

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2015 roku, uwzględniając wniosek z dnia 12 stycznia 2015 roku, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi ustanowił dla pozwanego pełnomocnika z urzędu.

(wniosek k. 40, postanowienie k. 43)

Na rozprawie w dniu 4 marca 2015 roku pełnomocnik powódki nie stawił się. Pełnomocnik pozwanego wniósł o zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron.

(protokół rozprawy k. 56-57)

Postanowieniem z dnia 30 marca 2015 roku Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron wobec braku zgody strony powodowej na zawieszenie postępowania.

(postanowienie k. 60)

Na rozprawie w dniach 15 lipca 2015 roku i 25 listopada 2015 roku pełnomocnik powódki nie stawił się. Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że pozwany s płacił całość zadłużenia czynszowego składającego się na należność główną, odnośnie zaś pozostałego zadłużenia strony prowadzą pertraktacje ugodowe. Ponadto wniósł o zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron.

Na rozprawie w dniu 21 marca 2016 roku pełnomocnik powódki podtrzymał w całości pierwotne stanowisko procesowe oraz oświadczył, że nie wyraża zgody na zawieszenie postępowania. Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zawieszenie postępowania.

Postanowieniem wydanym w toku rozprawy Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron.

(protokół rozprawy k. 69-70, k. 78-79, k. 93-94)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 grudnia 2000 roku pozwany A. S. zawarł z poprzednikiem prawnym powódki 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 użytkowania, a pozwany zobowiązany był do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 282,37 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 dwa 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. 17-20, okoliczności bezsporne)

Pozwany zalegał z opłatami za wynajmowany lokal. W listopadzie 2013 roku A. S. otrzymał od strony powodowej wezwanie do uregulowania zaległości czynszowych w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, pod rygorem, w przypadku braku zapłaty, wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zaległość, o której mowa, według stanu na dzień 31 października 2013 roku, wynosiła 12.832,48 zł należności głównej oraz 2.987,83 zł odsetek, wielokrotnie przekraczając miesięczny czynsz. Pozwany w terminie zakreślonym w wezwaniu, nie uregulował zaległości czynszowych.

(wezwanie do zapłaty k. 10 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 15-16, okoliczności bezsporne)

Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 12 lutego 2014 roku, powódka wypowiedziała z dniem 28 lutego 2014 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 31 marca 2014 roku. Według stanu na dzień 31 stycznia 2014 roku zadłużenie przedmiotowego lokalu wynosiło łącznie 16.851,35 zł, w tym 13.576,93 zł z tytułu opłat czynszowych.

(wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z potwierdzeniem odbioru k. 13-14, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 26 maja 2014 roku powódka wezwała pozwanego do dobrowolnego opróżnienia lokalu mieszkalnego oraz natychmiastowego uregulowania zadłużenia w łącznej kwocie 12.783,84 zł, które to wezwanie okazało się jednak bezskuteczne. Do dnia wyrokowania A. S. nie opuścił przedmiotowego lokalu.

(wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru k. 11-12, okoliczności bezsporne)

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

Pozwany A. S. ma 66 lat, sam prowadzi gospodarstwo domowe. Utrzymuje się z renty w wysokości 1.100 zł netto oraz dodatku pielęgnacyjnego w kwocie 153 zł. Nie posiada żadnego majątku, ani oszczędności. Choruje na nadciśnienie tętnicze i serce. Ma orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności. Miesięczne wydatki pozwanego związane z utrzymaniem mieszkania wynoszą łącznie 638 zł. Ponadto pozwany spłaca pożyczkę w banku w ratach po 310 zł miesięcznie.

(dowód z przesłuchania pozwanego k. 70, pismo z PUP k. 26, za świadczenie o stanie zdrowia k. 34, decyzja k. 35-36, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, k. 37, decyzja o przyznaniu zasiłku pielęgnacyjnego k. 37, oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania k. 41-42)

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 pozwanego na okoliczność jego 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 niepogorszonym.

Pozwany A. S. włada rzeczą cudzą, będącą własnością Gminy Ł., reprezentowanej w tej sprawie przez jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powódki nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanego do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże go z powódką np. umowa najmu.

Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w niniejszej sprawie wobec A. S. 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. S., będąc jako najemca przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zobowiązany do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych, prawidłowo, ale bezskutecznie, był wezwany 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 pozwany nie kwestionował istnienia zaległości czynszowych oraz skuteczności wypowiedzenia, nadto nie wskazywał, aby po upływie okresu wypowiedzenia ponownie, na innej podstawie niż umowa najmu z dnia 18 grudnia 2000 roku, uzyskał tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Z upływem okresu wypowiedzenia, a zatem od dnia 1 kwietnia 2014 roku, Gmina Ł. mogła się skutecznie domagać od pozwanego opróżnienia zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Istotnym jest przy tym podkreślenie, że dla oceny zasadności przedmiotowego powództwa bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy pozwany 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 pozwanego 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 powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Powódka była 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, w oparciu o przepis art. 347 k.p.c., uchylił w całości wyrok zaoczny wydany przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w dniu 19 listopada 2014 roku oraz nakazał pozwanemu A. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w Ł..

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 2 ustawy, Sąd orzekł, że pozwanemu A. S. 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.) oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą.

Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwany A. S. ma orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności. W konsekwencji Sąd był zobligowany do orzeczenia względem pozwanego o jego 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 pozwanemu przez Gminę 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. S., która w ocenie Sądu oceniana przez pryzmat zasad współżycia 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 pozwanego. A. S. sam prowadzi gospodarstwo domowe, a uzyskiwane przez niego dochody należy uznać obiektywnie za niewysokie. Pozwany posiada przy tym zadłużenie z tytułu pożyczki bankowej, zaciągnięte na poczet spłaty zaległości czynszowych, które spłaca w systemie ratalnym. Pozwany cierpi ponadto na liczne schorzenia zdrowotne, co wymaga systematycznego zakupu leków. Brak opłat czynszowych za lokal przez pozwanego jest także związany z jego sytuacją materialną.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że pozwany A. S. 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. J. C. kwotę 147,60 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.