

Sygn. akt VIII C 3758/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.- Zarządu Lokali Miejskich

przeciwko S. K. i M. K.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym S. K. i M. K. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi;
2. orzeka, że pozwanemu M. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. orzeka, że pozwanemu S. K. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanego M. K. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
5. nie obciąża pozwanych kosztami procesu,
6. stwierdza, że wyrok wobec pozwanego M. K. jest zaoczny.

Sygn. akt VIII C 3758/14

UZASADNIENIE

W dniu 19 listopada 2014 roku powód Miasto Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym B. K. (1), S. K. i M. K. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) i wydanie go powodowi, nadto wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, rozpoznanie sprawy pod nieobecność powoda i w razie braku odpowiedzi na pozew i niestawienia się pozwanych o wydanie wobec nich wyroku zaocznego.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwani małżonkowie B. i S. K. byli najemcami lokalu, o którym mowa wyżej. Najemcy notorycznie uchylali się od uiszczania opłat za lokal, na skutek czego powód wypowiedział im umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2010 roku. W przedmiotowym lokalu obecnie zamieszkują pozwani wraz z synem M. K..

(pozew k. 2-3)

Na rozprawie w dniu 14 maja 2015 roku pełnomocnik powoda oraz pozwani B. K. (1) i M. K. nie stawili się. Pozwany S. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Oświadczył, że otrzymał wezwanie do spłaty zaległości czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, jak również samo wypowiedzenie. Ponadto wskazał, że w przedmiotowym lokalu od 2005 roku nie zamieszkuje już pozwana B. K. (1), która jest jego byłą żoną, została wymeldowana i obecnie przebywa w Wielkiej Brytanii.

(protokół rozprawy k. 31, k. 39-39 v.)

W związku z oświadczeniem pozwanego S. K. powód pismem procesowym opatrzonym datą 25 maja 2015 roku cofnął pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do pozwanej B. K. (1) (obecnie K.). Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 19 listopada 2015 r. Sąd umorzył postępowanie wobec pozwanej B. K. (2) (poprzednio K.)

(pismo pełn . powoda k. 33, postanowienie k. 38)

Na rozprawie w dniu 19 listopada 2015 roku pełnomocnik powoda oraz pozwany M. K. nie stawili się. Pozwany S. K. wniósł o oddalenie powództwa. Oświadczył, iż jego syn, pozwany M. K. jest poważnie chory i ma orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności. Pozwany S. K. wniósł o zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron.

(protokół rozprawy k. 39-39 v.)

Pełnomocnik powoda w wykonaniu zobowiązania Sądu do zajęcia stanowiska co do zawieszenia postępowania na zgodny wniosek stron, w piśmie procesowym, które wpłynęło w dniu 27 listopada 2015 roku nie wyraził zgody na zawieszenie postępowania.

(pismo pełn . powoda k. 40)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo zmianie.

(protokół rozprawy k. 61- 63)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwanych B. K. (1) i S. K. łączył ze stroną powodową stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemców do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat zaliczkowych za świadczenia związane z jego eksploatacją. Solidarnie z najemcami za zapłatę czynszu oraz opłat odpowiadały mieszkające z nimi osoby pełnoletnie. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemcy byli w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności. Wraz pozwanymi w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał ich syn M. K..

(umowa najmu k. 14-15v, oświadczenie k. 31, okoliczności bezsporne)

Pozwani B. K. (1) i S. K. zalegali z opłatami za wynajmowany lokal. Pismami z dnia 28 maja 2009 roku i 27 czerwca 2014 roku pozwani B. K. (1) i S. K. zostali wezwani do uregulowania zaległości czynszowych w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem, w przypadku braku zapłaty, wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego z powództwem o eksmisję i zwrot należności. Zaległość, o której mowa, według stanu na koniec maja 2009 roku, wynosiła 4999,07 zł należności głównej, 586,03 zł tytułem odsetek oraz 52,80 zł tytułem kosztów upomnień, wielokrotnie przekraczając trzymiesięczny czynsz. Pozwani w terminie zakreślonym w wezwaniu, nie uregulowali zaległości czynszowych.

Pismem opatrzonym datą 10 marca 2010 roku, doręczonym pozwanemu S. K. i B. K. (1) w trybie awizo, strona powodowa wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 30 kwietnia 2010 roku.

(monit ostateczny k. 18, wypowiedzenie umowy najmu wraz z potwierdzeniem odbioru k. 19-19v, okoliczności bezsporne)

Pozwani S. K. i M. K. prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Pozwany S. K. utrzymuje się z wynagrodzenia z tytułu umowy – zlecenia w wysokości, jak podaje, około 2100 – 2300 zł. Pozwany M. K. otrzymuje rentę z tytułu całkowitej niezdolności do pracy, w wysokości 620 zł. Pozwany S. K. nie figuruje w rejestrze Powiatowego Urzędu Pracy w Ł. jako osoba bezrobotna. Pozwany M. K., jako osoba całkowicie niezdolna do pracy, ma orzeczony do dnia 30 września 2018 roku znaczny stopień niepełnosprawności.

(pismo z PUP k. 26, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 37, okoliczności bezsporne)

Zaległość pozwanych z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu na dzień 30 września 2014 r. wynosiła 13.111,18 zł.

(kartoteka finansowa k. 8- 13)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

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 nie pogorszonym.

Pozwani władają rzeczą cudzą, będącą własnością Gminy Ł., reprezentowanej w tej sprawie przez jego jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanych do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ich z powodem np. umowa najmu.

Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w niniejszej sprawie wobec pozwanych 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. W myśl zaś art. 668¹ § 1 k.c., za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wszystkie wskazane wyżej wymogi rozwiązania przedmiotowej umowy najmu zostały spełnione przez wynajmującego.

Pozwany S. K., zobowiązany do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych jako najemca, prawidłowo, ale bezskutecznie, był wezwany do spłaty zadłużenia w terminie miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, a w dacie wypowiedzenia umowy najmu zaległość pozwanego z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu przekraczała trzy pełne okresy płatności. Samo wypowiedzenie zaś, zostało sporządzone na piśmie i wskazywało przyczynę wypowiedzenia, a więc zostało dokonane prawidłowo. Podczas informacyjnego przesłuchania na rozprawie w dniu 14 maja 2014 roku pozwany S. K. potwierdził, iż otrzymał wezwanie do zapłaty i jest mu wiadome, iż umowa najmu została wypowiedziana przez wynajmującego.

Umowa najmu została, zatem skutecznie rozwiązana, a więc od dnia 1 maja 2010 roku, powód mógł się skutecznie domagać od pozwanych opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego. Po tej dacie pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego

W tym miejscu koniecznym jest wskazanie, że pozwani w ogóle nie kwestionowali prawidłowości czy zasadności dokonanego przez stronę powodową wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, ani faktu utraty przez S. K. tytułu prawnego do lokalu. Nadto nie wskazywali, aby po upływie okresu wypowiedzenia ponownie, na innej podstawie niż pierwotna umowa najmu, uzyskali tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Jednocześnie podkreślić należy, że obecne regulowanie należności czynszowych przez pozwanych nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, przedmiotem sporu w rozpatrywanej sprawie jest bowiem kwestia opróżnienia lokalu w związku z brakiem uprawnienia pozwanych do władania lokalem, nie zaś kwestia zadłużenia pozwanych z tytułu używania lokalu. Jednocześnie nie budzi wątpliwości, że uiszczanie opłat czynszowych przez pozwanych nie rodzi po ich stronie żadnych uprawnień w stosunku do zajmowanego lokalu, w myśl bowiem obowiązujących przepisów również osoba nie posiadająca w stosunku do lokalu żadnych praw jest obowiązana ponosić opłaty związane z jego używaniem.

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. Powód był 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 nakazał pozwanym S. K. i M. K. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. wraz z mieniem i wydanie go powodowi.

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 2 ustawy, Sąd orzekł, że pozwanemu M. K. 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), przy czym ustawa wyraźnie wskazuje w stosunku, do kogo Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania takiego lokalu, samo zaś wyliczenie ma charakter enumeratywny (art. 14 ust. 4). I tak, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec małoletniego, 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 (art. 14 ust 4 pkt 2 ustawy).

Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwany M. K. jest osobą z orzeczoną znacznym stopniem niepełnosprawności. W konsekwencji Sąd był zobligowany do orzeczenia względem pozwanego o jego uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu w stosunku do pozwanego S. K. nie ustalono istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego – ustalono, że pozwany nie choruje, nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, nie korzysta również ze świadczeń z pomocy społecznej, a także nie sprawuje opieki nad osobą małoletnią, niepełnosprawną w rozumieniu przepisów o pomocy społecznej, jak bowiem ustalono, według oświadczenia pozwanego S. K. pozwany M. K. jest co prawda osobą niepełnosprawną z orzeczonym znacznym stopniem niepełnosprawności, ale pozostaje samodzielny i nie wymaga opieki ze strony ojca, stąd orzeczono, że pozwanemu S. K. nie przysługuje uprawnienie 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 M. K. przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W przedmiotowej sprawie Sąd wydał wyrok zaoczny w stosunku do pozwanego M. K., z uwagi na spełnienie przesłanek z art. 339 § 1 k.p.c. i art. 340 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową pozwanych, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. 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. Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest przy tym suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tegoż sądu należy przesądzenie, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstępstwo od obowiązku ponoszenia kosztów procesu (por. m.in. postanowienie SN z dnia 25.03.2011 r., IV CZ 136/10, LEX nr 785545; postanowienie SN z dnia 19.01.2012 r., IV CZ 118/11, LEX nr 1169157; postanowienie SN z dnia 26.01.2012 r., III CZ 10/12, OSNC 2012/7-8/98; postanowienie SN z dnia 9.02.2012 r., III CZ 2/12, LEX nr 1162689). W ocenie Sądu taki właśnie szczególny wypadek zachodzi w stosunku do pozwanych, analiza ich sytuacji życiowej i majątkowej doprowadziła bowiem Sąd orzekający w sprawie do przekonania, że pozwane nie posiadają wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, co uzasadnia zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. do rozstrzygnięcia w ich przedmiocie (por. m.in. wyrok SA w Białymstoku z dnia 11.04.2014 r., I ACa 9/14, LEX nr 1455540; wyrok SA w Łodzi z dnia 27.11.2013 r., I ACa 725/13, LEX nr 1409197; wyrok SA w Szczecinie z dnia 25.10.2012 r., I ACa 571/12, LEX nr 1237890).

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.