

Sygn. akt VIII C 1275/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko B. M., D. P. i S. S.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym B. M., D. P. i S. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi;
2. orzeka, że pozwanym B. M., D. P. i S. S. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanych B. M., D. P. i S. S. solidarnie na rzecz powoda Gminy Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. kwotę 150 zł. (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1275/15

UZASADNIENIE

W dniu 12 marca 2015 roku powód Gmina Ł. - Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym B. M., D. P. i S. S. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwani B. M. i D. P. byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Wraz z pozwanymi w przedmiotowym lokalu zamieszkuje pozwany S. S.. Umowa najmu, z uwagi na zaległości w opłatach czynszowych, po wezwaniu do uregulowania należności, została wypowiedziana. Wezwanie do dobrowolnego opróżnienia lokalu nie odniosło skutku. Pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

(pozew k. 2- 5)

Na rozprawie w dniu 1 października 2015 roku, w imieniu powoda nikt się nie stawił. Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy k. 43- 44)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo zmianie.

(protokół rozprawy k. 49- 50)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 lutego 1995 roku pomiędzy Gminą Ł. reprezentowaną przez ZGM Ł., a H. M. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z § 2 umowy najemcy zobowiązani byli opłacać miesięczny czynsz za lokal oraz opłaty wskazane szczegółowo w § 2 ust 2. W § 7 umowy przewidziano możliwość jej wypowiedzenia przez wynajmującego na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca jest 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 i bieżących należności.

(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 11- 12, zeznania pozwanej B. M. k. 44 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 43)

W dniu 24 września 2005 r. zmarła H. M..

(odpis skrócony aktu zgonu k. 10)

D. P. urodził się w dniu (...) Po śmierci rodziców pozwanego, po sierpniu 2005 r., przedstawicielem ustawowym D. P. została siostra, pozwana B. M..

(bezsporne, zaświadczenie systemu PESEL SAD k. 27)

W piśmie z dnia 25 października 2005 r. Urząd Miasta Ł. zwrócił się do Administracji (...) Ł. (...) o zawarcie aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), wskazując jako podstawę art. 691 § 1 kc.

(pismo k. 9)

W dniu 2 listopada 2005 roku pomiędzy Gminą Ł. reprezentowaną przez Administrację (...) Ł. (...), a B. M., działającą również jako przedstawiciel ustawy małoletniego brata, D. P., został zawarty aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) z dnia 1 lutego 1995 roku.

(aneks k. 8, zeznania pozwanej B. M. k. 44 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 43)

W przedmiotowym lokalu poza B. M. i jej bratem D. P. zamieszkuje także syn pozwanej, S. S.. Do 2012 r. w przedmiotowym lokalu zamieszkiwali B. G., M. G. (1), M. G. (2) i K. G..

(zeznania pozwanej B. M. k. 44 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 43)

Pismem opatrzonym datą 11 lipca 2006 roku strona powodowa wystosowała m. in. do pozwanej wezwanie do zapłaty, wzywając do uregulowania zaległości czynszowych w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania przedmiotowego wezwania pod rygorem, w przypadku braku zapłaty, wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zaległość główna z tytułu należności czynszowych w dacie sporządzania monitu, o którym mowa, wynosiła 3.675,64 złotych.

(wezwanie do zapłaty k. 13, zeznania pozwanej B. M. k. 44 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 43)

Pomimo wezwania pozwani nie uregulowali zaległości czynszowych. Pismem opatrzonym datą 6 marca 2007 roku powód skierował m. in. do pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) z powodu zaległości czynszowych, z miesięcznym terminem wypowiedzenia - ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2007 roku.

(wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z potwierdzeniem odbioru k. 14)

Na dzień 31 grudnia 2013 r., zaległość czynszowa pozwanych wynosiła 32.690,70 zł., wielokrotnie przekraczając trzymiesięczny czynsz.

(stan finansowy konta k. 19- 25)

Pozwani B. M., D. P. i S. S. na dzień 29 marca 2015 r. nie figurowali w rejestrze osób bezrobotnych Powiatowego Urzędu Pracy w Ł. jako osoby bezrobotne.

(pismo z PUP k. 34)

B. M. utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w kwocie 1.380 zł.

(zeznania pozwanej B. M. k. 44 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 43)

D. P. otrzymuje rentę z ZUS, której wysokość od 1 marca 2015 r. wynosi 1.452,90 zł. Pozwany jest słuchaczem LO dla Dorosłych przy Centrum (...) Dydaktycznym (...) w Ł..

(decyzja ZUS o waloryzacji renty k. 41, zaświadczenie k. 42, zeznania pozwanego D. P. k. 44 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 43)

S. S. utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w hurtowni kwiatów.

(zeznania pozwanego S. S. k. 44 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami z k. 44)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu, a także na podstawie zeznań pozwanych.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie strony powodowej zostało oparte na podstawie przepisu art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym, po zakończeniu stosunku najmu najemca jest obowiązany zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

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 (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), 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 umowy najmu z pozwanymi B. M. i D. P., jako najemcami wskutek zaległości czynszowych zostały spełnione przez wynajmującego. Z pisma powoda z 25 października 2005 r. wynika, że D. P. wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego na podstawie art. 691 § 1 kc, a pozwana B. M. zawierając aneks do umowy najmu z dnia 1 lutego 1995 r. działała, jako przedstawiciel ustawowy małoletniego wówczas pozwanego D. P.. Pozwani prawidłowo, ale bezskutecznie, zostali wezwani do spłaty zadłużenia w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia im umowy najmu, a w dacie wypowiedzenia umowy najmu ich zaległość 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. Należy zauważyć, że zarówno wezwanie

do spłaty zadłużenia, jak i wypowiedzenie umowy najmu zostało skierowane m. in. do pozwanej B. M., która działała jako przedstawiciel ustawowy małoletniego wówczas pozwanego D. P.. Umowa została zatem skutecznie rozwiązana, wobec czego pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu. Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od dnia 30 kwietnia 2007 roku, Gmina Ł. mogła się skutecznie domagać od pozwanych opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego.

W ocenie Sądu brak było podstaw do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c., a więc w oparciu o to, że roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa. Mając na uwadze powyższe, Sąd nakazał pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w Ł..

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd orzekł, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z brzmieniem wskazanego przepisu, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W ocenie Sądu, co do pozwanych nie ustalono istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwani B. M., D. P. i S. S. nie są osobami bezrobotnymi. B. M. utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w kwocie 1.380 zł. D. P. otrzymuje rentę z ZUS, której wysokość od 1 marca 2015 r. wynosi 1.452,90 zł. S. S. utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w hurtowni kwiatów.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Roszczenie powoda zostało uwzględnione w całości. Wobec tego Sąd w całości obciążył pozwanych solidarnie obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu w łącznej kwocie 150 zł. Poniesione przez stronę powodową koszty to opłata od pozwu w wysokości 30 zł. oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 120 zł. W zakresie ustalania wynagrodzenia pełnomocnika powoda Sąd orzekł w oparciu o § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w sentencji.