

Sygn. akt VIII C 1867/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2015 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 21 września 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko J. O. i W. O.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym J. O. i W. O. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer 1a położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi;
2. orzeka, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej.

Sygn. akt VIII C 1867/15

UZASADNIENIE

W dniu 28 kwietnia 2015 roku powód Gmina Ł. - Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym W. O. i J. O. 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 pozwana była najemcą lokalu, o którym mowa wyżej. Z uwagi na nieprzebywanie pozwanych w przedmiotowym lokalu powód wypowiedział umowę najmu i wezwał pozwanych do jego opróżnienia, które to wezwanie okazało się bezskuteczne.

(pozew k. 2- 5)

W piśmie procesowym z dnia 29 maja 2015 roku pozwani przyznali, że nie przebywają w lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł., podnieśli jednak, iż nie zalegają z opłatami za ten lokal.

(pismo procesowe k. 26)

Na rozprawie w dniu 21 września 2015 roku pełnomocnik powoda podtrzymał w całości żądanie pozwu. Pozwani, nie kwestionując faktu niezamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

(protokół rozprawy k. 34-35)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 października 1999 roku pozwana W. O. zawarła z poprzednikiem prawnym powoda umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Zgodnie z treścią umowy, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a pozwana zobowiązała się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 49,62 zł.

(umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 8-9, okoliczności bezsporne)

Pozwani W. O. i J. O. od 2006 roku nie zamieszkują w lokalu, o którym mowa wyżej. Pozwana w okresie drugiej ciąży przeprowadziła się wraz z pozwanym oraz córką do swojej matki i od tego czasu osoby te stale zamieszkują w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł., za który to lokal wnoszą opłaty m.in. z tytułu odpadów komunalnych.

(dowód z przesłuchania pozwanej k. 34-34v. w zw. z k. 34v., pismo k. 17, zaświadczenie k. 18, oświadczenie k. 19, k. 20, okoliczności bezsporne)

Z uwagi na niezamieszkiwanie przez pozwanych w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ulicy (...), pismem opatrzonym datą 6 sierpnia 2014 roku, doręczonym pozwanej W. O. w trybie doręczenia zastępczego, powód wypowiedział umowę najmu lokalu mieszkalnego z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 28 lutego 2015 roku.

(wypowiedzenie umowy najmu k. 15, zwrotne potwierdzenie odbioru k. 16v.)

Do dnia wyrokowania pozwani nie zdali przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(okoliczności bezsporne)

Pozwani nie figurują w rejestrze Powiatowego Urzędu Pracy w Ł. jako osoby bezrobotne. Pozwana nie pracuje i na co dzień zajmuje się wychowaniem trójki dzieci.

(dowód z przesłuchania pozwanego k. 34v. w zw. z k. 34v., pismo z PUP k. 25)

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 pozwanych.

W tym miejscu koniecznym jest podkreślenie, że na rozprawie w dniu 24 września 2015 roku Sąd oddalił wniosek dowodowy strony powodowej o przesłuchanie świadków zgłoszonych w pozwie na okoliczność nieprzebywania pozwanych w lokalu oraz daty jego opuszczenia. W przedmiotowej sprawie pozwani nie kwestionowali, iż nie przebywają w przedmiotowym lokalu, pozwana w toku przesłuchania na rozprawie podała także datę jego opuszczenia, oznaczając ją na 2006 rok, co czyniło dowód z przesłuchania świadków zbędnym i niepotrzebnie wydłużającym postępowanie.

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 W. O. i J. O. władają 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 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 ust. 3 pkt 1 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 ze zm.), 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 z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

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

Pozwani W. O. i J. O. nie zamieszkują w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł., przy czym jak wyjaśniła pozwana w toku rozprawy w dniu 24 września 2015 roku, stan ten trwa od 2006 roku. Od tego czasu pozwani wraz z dziećmi przenieśli swoje centrum życiowe do lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), zajmowanego przez matkę pozwaną, gdzie stale zamieszkują. W konsekwencji uznać należy, że zostały spełnione przesłanki z art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy uprawniające wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu. Podkreślenia wymaga przy tym, że dla skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu w oparciu o powołany wyżej przepis irrelevantna jest okoliczność, czy lokal mieszkalny jest zadłużony, podnoszony przez pozwanych fakt, iż uiszczają oni opłaty za przedmiotowy lokal nie może mieć zatem znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Także okoliczność ponoszenia nakładów na lokal związanych np. z jego remontem, pozostaje bez wpływu na skuteczność wypowiedzenia, ta uzależniona jest bowiem wyłącznie od długości okresu, w którym najemca nie zamieszkuje w lokalu.

Skoro więc umowa najmu została skutecznie rozwiązana, pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania lokalu. Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od dnia 28 lutego 2015 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 w niniejszej sprawie na podstawie art. 5 k.c., a więc w oparciu o to, iż roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia 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 opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, przy czym przepis ten wyraźnie wskazuje w stosunku, do kogo Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania takiego lokalu, samo zaś wyliczenie ma charakter enumeratywny.

W ocenie Sądu w stosunku do pozwanych nie ustalono istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego – ustalono, że pozwani nie chorują, nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne, nie korzystają również ze świadczeń z pomocy społecznej, stąd orzeczono, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze trudną sytuację życiową i majątkową pozwanych, 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 pozwanych. W. O. i J. O. mają na utrzymaniu trójkę dzieci, a jedynym źródłem dochodów pozwanych są zarobki J. O..

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, iż pozwani nie posiadają wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, na które złożyły się wyłącznie koszty poniesione przez stronę powodową, tj. opłata sądowa od pozwu - 30 złotych, a także wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie minimalnej - 120 złotych (§ 9.1 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.).

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.