

Sygn. akt VIII C 2262/15

**WYROK CZĘŚCIOWY (częściowo zaoczny)**

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 27 stycznia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko pozwanym A. M. (1), K. M., B. M. i małoletniej M. M.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym A. M. (1), B. M. i małoletniej M. M. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. orzeka, że pozwanym A. M. (1), B. M. i małoletniej M. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych A. M. (1), B. M. i małoletniej M. M. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia im przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. stwierdza, że wyrok jest zaoczny w stosunku do pozwanego B. M.;
5. nadaje wyrokowi w punkcie 1 (pierwszym) w stosunku do pozwanego B. M. rygor natychmiastowej wykonalności, z zastrzeżeniem wynikającym z punktu 3 (trzeciego);
6. zasądza od pozwanych A. M. (1), B. M. i małoletniej M. M. solidarnie na rzecz powoda kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 2262/15

## UZASADNIENIE

W dniu 8 czerwca 2015 roku powódka Gmina Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł. (poprzednio Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł.), reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczyła przeciwko pozwanym A. M. (1), K. M., B. M. i M. M. 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 pozwani A. M. (1) i K. M. byli najemcami lokalu, o którym mowa wyżej. Wraz z najemcami w lokalu tym zamieszkują ponadto B. M. i M. M.. Umowa najmu została wypowiedziana z powodu

zaległości czynszowych. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwani nie opuścili zajmowanego lokalu. **(pozew k. 2-5)**

Na rozprawie w dniu 20 stycznia 2016 roku pełnomocnik powoda oraz pozwani K. M. i B. M. nie stawili się. Pozwana A. M. (1) w imieniu swoim oraz jako przedstawiciel małoletniej pozwanej M. M. wniosła o zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron. Oświadczyła, że podjęła pracę i spłaca zadłużenie lokalu. Ponadto wskazała, że K. M. nie zamieszkuje w lokalu od 2012 roku, z kolei B. M. studiuje w trybie dziennym, nie pracuje.

Postanowieniem z dnia 22 lutego 2016 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie w stosunku do pozwanego K. M. na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c. oraz – wobec stanowiska powoda wyrażonego w piśmie procesowym z dnia 10 lutego 2016 roku – oddalił wniosek o zawieszenie postępowania w sprawie na zgodny wniosek stron.

Na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2016 roku strony procesu nie stawily się. Na rozprawie w dniu 20 stycznia 2017 roku pełnomocnik powoda podtrzymał stanowisko w sprawie. Pozwani, prawidłowo zawiadomieni o terminie, na rozprawie nie stawili się. Pozwany B. M. nie żądał przy tym przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności, nie złożył w sprawie żadnych wyjaśnień, w tym odpowiedzi na pozew. W związku z powyższym w stosunku do w/w pozwanego Sąd wydał wyrok zaoczny. **(protokół rozprawy k. 41-41v., k. 53, k. 57-58, pismo procesowe powoda k. 44-45, postanowienie k. 46-47)**

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 29 sierpnia 1995 roku pozwani A. M. (1) i K. M. zawarli z poprzednikiem prawnym powódki umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcom przedmiotowy lokal do używania, a A. M. (1) i K. M. zobowiązali się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 94,18 zł. Solidarnie z najemcami za zapłatę czynszu oraz opłat odpowiadały mieszkające z nimi osoby pełnoletnie. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemcy byli w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej przed dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności. **(dowód: umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 15-16v., okoliczności bezsporne)**

W okresie obowiązywania umowy najmu w przedmiotowym lokalu, poza najemcami, zamieszkiwał również B. M., a od 2010 roku także małoletnia M. M.. W 2012 roku K. M. opuścił zajmowany lokal.

Najemcy zalegali z opłatami za wynajmowany lokal, tych nie uiszczali również B. M..

Pismem z dnia 9 stycznia 2013 roku, doręczonym w dniu 14 stycznia 2013 roku, powódka wezwała pozwanych A. M. (1) i K. M. do uregulowania zaległości czynszowych w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem, w przypadku braku zapłaty, wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zaległość, o której mowa, według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku, wynosiła 2.095,90 zł należności głównej oraz 91,53 zł odsetek, ponad trzykrotnie przekraczając miesięczny czynsz. Pozwani w terminie zakreślonym w wezwaniu, nie uregulowali zaległości czynszowych. **(dowód: wezwanie do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 12-13, okoliczności bezsporne)**

Pismem z dnia 13 maja 2013 roku, doręczonym w dniu 14 maja 2013 roku, powódka wypowiedziała pozwanym A. M. (1) i K. M. z dniem 30 czerwca 2013 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 31 lipca 2013 roku. Według stanu na dzień 30 kwietnia 2013 roku zadłużenie przedmiotowego lokalu wynosiło łącznie 4.023,96 zł. **(dowód: wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 10-11v., okoliczności bezsporne)**

Pozwany B. M. studiuje w trybie dziennym, nie jest nigdzie zatrudniony, przy czym pozwany ten nie jest zarejestrowany w PUP jako osoba bezrobotna. Pozwana A. M. (1) od grudnia 2015 roku podjęła pracę w charakterze salowej. Pozwana M. M. jest małoletnia. (**dowód: pismo z PUP k. 37, umowa o pracę k. 39, okoliczności bezsporne**)

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.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości.

Na wstępie czynionych w niniejszej sprawie rozważań przypomnieć należy, że postanowieniem z dnia 22 lutego 2016 roku Sąd zawiesił postępowanie wobec pozwanego K. M. na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c., wobec nie wskazania aktualnego miejsca zamieszkania tegoż pozwanego. W konsekwencji, z uwagi na spełnienie przesłanek z art. 317 § 1 k.p.c., Sąd wydał w przedmiotowej sprawie wyrok częściowy orzekając wyłącznie wobec pozwanych A. M. (1), M. M. i B. M..

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 A. M. (1), M. M. i B. M. władają rzeczą cudzą, będącą własnością Gminy Ł., reprezentowanej w tej sprawie przez jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Tym samym, żeby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu, pozwani winni wykazać, że przysługuje im tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. 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. 2016, poz. 1610), 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. M. (2), będąc jako najemca przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zobowiązana do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych, prawidłowo, ale bezskutecznie, była wezwana 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 A. M. (2) nie kwestionowała istnienia zaległości czynszowych oraz skuteczności wypowiedzenia, nadto nie wskazywała, aby po upływie okresu wypowiedzenia ponownie, na innej podstawie niż umowa najmu z dnia 29 sierpnia 1995 roku, uzyskała tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Na okoliczności takie nie wskazywał nadto B. M.. Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od dnia 1 sierpnia 2013 roku, Gmina Ł. mogła się skutecznie domagać od A. M. (1) i osób wspólnie z nią zamieszkujących opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie pozwani zajmują lokal bez

tytułu prawnego. Istotnym jest przy tym podkreślenie, że dla oceny zasadności przedmiotowego powództwa bez znaczenia pozostaje okoliczność, iż pozwana A. M. (1) rozpoczęła spłatę zadłużenia i zadeklarowała, że spłaci je w całości, przedmiotowym powództwem powódka nie domaga się bowiem spłaty zaległości czynszowych, a nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego. Niesporne jest przy tym, że zadośćuczynienie powyższemu żądaniu nie zwalnia pozwanej z obowiązku spłaty zadłużenia względem wynajmującego. Nawet jeśli hipotetycznie założyć, że pozwana ostatecznie spłaci zadłużenie, a powódka przedstawi jej nową ofertę zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, i ta okoliczność – wobec stanowiska strony powodowej i skuteczności wypowiedzenia umowy najmu – nie mogłaby mieć wpływu na treść rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

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 nakazał pozwanym A. M. (1), M. M. i B. M. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 ustawy, Sąd orzekł, że pozwanym A. M. (1), M. M. i B. M. 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 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób spełniających kryteria w art. 14 ust. 4 ustawy.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanych A. M. (1), M. M. i B. M. do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W przedmiotowej sprawie Sąd wydał wyrok zaoczny w stosunku do pozwanego B. M., z uwagi na spełnienie przesłanek z art. 339 § 1 k.p.c. i art. 340 k.p.c. Jednocześnie Sąd nadał wyrokowi w punkcie 1 rygor natychmiastowej wykonalności, z zastrzeżeniem wynikającym z punktu 3.

Powódka wygrała proces w całości, a zatem należy jej się od pozwanych A. M. (1), M. M. i B. M. zwrot kosztów procesu, w myśl zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.).

Mając powyższe na względzie, Sąd zasądził od w/w pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 150 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyły się : wynagrodzenie pełnomocnika - radcy prawnego z tytułu zastępstwa procesowego w sprawie w stawce 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, t.j. Dz.U. 2013, poz. 490) oraz opłata sądowa od pozwu w wysokości 30 złotych.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.