Sygn. akt VIII C 2456/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 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 12 września 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.- Zarząd Lokali Miejskich

przeciwko E. M., M. M. (1), K. M. i M. M. (2)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym E. M., M. M. (1), K. M. i M. M. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi;

2. orzeka, że pozwanym E. M., M. M. (1), K. M. i M. M. (2) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych E. M., M. M. (1), K. M. i M. M. (2) z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

4. zasądza od pozwanych E. M., M. M. (1), K. M. i M. M. (2) solidarnie na rzecz powoda Miasta Ł.- Zarząd Lokali Miejskich kwotę 150 zł. (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

5. stwierdza, że wyrok wobec pozwanej K. M. jest wyrokiem zaocznym.

Sygn. akt VIII C 2456/15

UZASADNIENIE

W dniu 26 czerwca 2015 roku powód Miasto Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym E. M., M. M. (1) i małoletniej M. M. (2) 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, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwana E. M. wraz z M. M. (3) była najemcą 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 28 lutego 2007 roku. W przedmiotowym lokalu obecnie zamieszkują pozwani.

(pozew k. 2-5)

Na rozprawie w dniu 24 marca 2016 roku pełnomocnik powoda oraz pozwany M. M. (1) nie stawili się. Pozwana E. M. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Oświadczyła, że otrzymała wezwanie do spłaty zaległości czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, jak również samo wypowiedzenie. Dodała, że jest osobą niepełnosprawną. Ponadto wskazała, że w przedmiotowym lokalu zamieszkuje żona M. K. M..

Postanowieniem wydanym w toku rozprawy Sąd wezwał K. M. do udziału w sprawie w charakterze pozwanej.

Na rozprawie w dniu 12 września 2016 roku pełnomocnik powoda oraz pozwana K. M. nie stawili się, przy czym pozwana ta nie zajęła żadnego stanowiska w sprawie. Pozwani E. M. i M. M. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

(protokół rozprawy k. 44-45, k. 65-66)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwaną E. M. i M. M. (3) 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 przed 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 pozwaną w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał jej syn M. M. (1), a od 2013 także wnuczka M. M. (2) oraz synowa K. M..

(umowa najmu k. 9-13 , oświadczenie k. 20, okoliczności bezsporne)

Pozwani E. M. i M. M. (1) zalegali z opłatami za wynajmowany lokal. Pismami z dnia 28 lutego 2006 roku i 23 listopada 2006 roku pozwana E. M., jako najemca lokalu, została wezwana 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 koniec października 2006 roku, wynosiła 5.039,77 zł należności głównej, 843,54 zł tytułem odsetek oraz 16,10 zł tytułem kosztów upomnień, wielokrotnie przekraczając trzymiesięczny czynsz. E. M. w terminie zakreślonym w wezwaniu, nie uregulowała zaległości czynszowych.

Pismem opatrzonym datą 26 stycznia 2007 roku, doręczonym pozwanej E. M. w dniu 5 lutego 2007 roku, strona powodowa wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 28 lutego 2007 roku.

(monit ostateczny wraz z potwierdzeniem odbioru k. 15, k. 16 , wypowiedzenie umowy najmu wraz z potwierdzeniem odbioru k. 18 , okoliczności bezsporne)

Decyzją z dnia 7 lutego 2013 roku orzeczono o wymeldowaniu z przedmiotowego lokalu M. M. (3).

(decyzja k. 19)

Pozwane E. M. i K. M. nie figurują w rejestrze Powiatowego Urzędu Pracy w Ł. jako osoby bezrobotne. Status taki posiada natomiast pozwany M. M. (1). Małoletnia pozwana M. M. (2) ma 3 lata i pozostaje pod opieką rodziców – pozwanych M. M. (1) i K. M.. Pozwana E. M., jako osoba całkowicie niezdolna do pracy, ma orzeczoną na stałe drugą grupę inwalidzką (umiarkowany stopień niepełnosprawności).

(pismo z PUP k. 26 , k. 54, protokół rozprawy k. 44-45, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 56 , 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.

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.

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. 668^1 § 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.

Pozwana E. M., zobowiązana do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych jako najemca, prawidłowo, ale bezskutecznie, była wezwana do spłaty zadłużenia w terminie miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, a w dacie wypowiedzenia umowy najmu zaległość pozwanej 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.

Umowa najmu została, zatem skutecznie rozwiązana, a więc od dnia 28 lutego 2007 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 E. M. 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 terminowe 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 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 E. M., K. M., M. M. (2) i M. M. (1) 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 i pkt 5 ustawy, Sąd orzekł, że pozwanym E. M., K. M., M. M. (2) i M. M. (1) 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), a także wobec osoby posiadającej status bezrobotnego (art. 14 ust 4 pkt 5 ustawy).

Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwana E. M. jest osobą z orzeczonym umiarkowanym stopniem niepełnosprawności, pozwany M. M. (1) jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, pozwana M. M. (2) jest małoletnia, z kolei pozwana K. M. sprawuje opiekę nad małoletnią córką. W konsekwencji Sąd był zobligowany do orzeczenia względem pozwanych o ich 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 pozwanym przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

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

Powód wygrał proces w całości, a zatem należy mu się od pozwanych zwrot kosztów procesu – art. 98 k.p.c. – w myśl zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu.

Mając powyższe na względzie, Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda 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.