

Sygn. akt VIII C 2809/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant: sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko J. S.

o nakazanie opróżnienia pomieszczenia tymczasowego

1. nakazuje pozwanemu opróżnienie pomieszczenia tymczasowego numer 10 położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. orzeka, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej.

Sygn. akt VIII C 2809/15

UZASADNIENIE

W dniu 26 sierpnia 2015 roku powódka Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczyła przeciwko pozwanemu J. S. powództwo o nakazanie opróżnienia pomieszczenia tymczasowego nr 10 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 J. S. był najemcą pomieszczenia, o którym mowa wyżej. Z uwagi na terminowy charakter umowa najmu pomieszczenia tymczasowego, jako umowa zawarta na czas oznaczony, wygasła. Pomimo powyższego, jak również pomimo wystosowanego do pozwanego wezwania do opuszczenia lokalu, J. S. nie uczynił tego.

(pozew k. 2-5)

Na rozprawie w dniu 4 listopada 2015 roku pełnomocnik powódki nie stawił się. Pozwany, nie kwestionując faktu wygaśnięcia umowy najmu, wniosł o oddalenie powództwa i zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron.

(protokół rozprawy k. 22-23)

Postanowieniem z dnia 20 listopada 2015 roku Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron, wobec braku zgody na powyższe ze strony powoda.

(postanowienie z dn. 20.11.2015 r. k. 26)

Na rozprawie w dniu 10 lutego 2016 roku pełnomocnik powódki nie stawił się. Pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko procesowe.

(protokół rozprawy k. 29-30)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 października 2013 roku pozwany zawarł z powódką umowę o najem pomieszczenia tymczasowego numer 10 położonego w Ł. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas oznaczony, od dnia 15 października 2013 roku do dnia 14 kwietnia 2014 roku. Zgodnie z treścią umowy, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcy przedmiotowe pomieszczenie do używania, a pozwany zobowiązał się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 72,04 zł i podlegały zapłacie do dnia 10-go każdego miesiąca. Po rozwiązaniu umowy najemca obowiązany był m.in. do niezwłocznego opróżnienia pomieszczenia, nie później niż w terminie 30 dni od daty zakończenia najmu.

(umowa o najem pomieszczenia tymczasowego k. 9-13, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 28 stycznia 2015 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 30 stycznia 2015 roku, w związku z zakończeniem umowy najmu, powódka wezwała J. S. do dobrowolnego opróżnienia pomieszczenia tymczasowego i uregulowania przeterminowanych należności w łącznej wysokości 1.221,29 zł (1.174,57 zł tytułem opłat za umowne i bezumowne korzystanie z pomieszczenia + 46,72 zł tytułem odsetek). Pomimo wezwania pozwany nie opuścił przedmiotowego pomieszczenia.

(wezwanie k. 8, okoliczności bezsporne)

Pozwany nie figuruje w rejestrze Powiatowego Urzędu Pracy w Ł. jako osoba bezrobotna.

Pozwany J. S. ma 54 lata, z zawodu jest ślusarzem, sam prowadzi gospodarstwo domowe. Utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w wysokości 1.600 zł netto, które jest w 20% objęte zajęciem komorniczym - pozwany ma zadłużenie z tytułu opłat czynszowych. Na utrzymanie mieszkania pozwany wydaje miesięcznie 120 zł. Dodatkowo uiszcza, co 2-3 miesiące, kwotę 100 zł na licznik przedpłaty na zakup energii elektrycznej, co miesiąc kupuje także bilet miesięczny na komunikację miejską, co stanowi wydatek w kwocie 80 zł. Jest osobą zdrową. Nie ma żadnego majątku ani oszczędności.

(dowód z przesłuchania pozwanego k. 30, pismo z PUP k. 19, 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. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił ponadto dowód z przesłuchania pozwanego na okoliczność jego sytuacji życiowej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości.

Podstawą żądania nakazania opróżnienia pomieszczenia tymczasowego 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.

Pozwany J. S. włada 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, pozwany winien wykazać, że przysługuje mu tytuł prawny do zajmowania pomieszczenia, o którym mowa w sprawie. W sprawie zaś okolicznością bezsporną między stronami było to, że pozwany nie posiada żadnego tytułu prawnego do pomieszczenia tymczasowego nr 10 położonego w Ł. przy ulicy (...). Podkreślić należy, że J. S. nie tylko nie kwestionował tej okoliczności, ale wręcz wprost ją przyznał na rozprawie. W konsekwencji Sąd, uwzględniając powództwo, nakazał pozwanemu opróżnienie tego, konkretnego pomieszczenia tymczasowego, zajmowanego przez J. S. wobec tego, że z chwilą wygaśnięcia umowy najmu, nie ma on prawa do jego dalszego zajmowania. Jedynie na marginesie zauważyć należy, że pozwany w czasie obowiązywania umowy najmu nie uiszczał opłat za wynajmowane pomieszczenie. Uwzględniając bowiem wysokość zaległości na dzień 28 stycznia 2015 roku oraz wysokość comiesięcznego przypisu w czasie obowiązywania umowy najmu wprost wynika powyższa konstatacja. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy pozostaje przy tym okoliczność, że pozwany wpłacił na rzecz powoda w marcu 2015 roku kwotę 600 zł na poczet zadłużenia a w okresie czerwiec – październik 2015 roku regularnie wpłacał kwotę 70 zł. Powyższe z uwagi na terminowy charakter umowy pozostaje bez znaczenia, nadto wpłaty te i tak nie pokryły całego zadłużenia pozwanego.

W ocenie Sądu, brak było również podstaw do oddalenia powództwa w niniejszej sprawie na podstawie art. 5 k.c., a zatem w oparciu o to, że 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. Zauważyć przy tym należy, że pozwany jest osobą pięćdziesięcio czteroletnią, zdrową i pracującą wobec czego ma on możliwość zabezpieczenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 14 ust. 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.), która w sprawie ma zastosowanie wobec tego, że ustawa definiuje pojęcie lokalu jako lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (art. 2 ust 1 pkt 4) 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 pozwanego nie ustalono istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego. J. S. ma 54 lat, pracuje uzyskując miesięcznie wynagrodzenie w wysokości 1.600 zł netto, jest osobą zdrową, nie posiada orzeczenia o stopniu niepełnosprawności, nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, nie korzysta również ze świadczeń z pomocy społecznej. Uwzględniając powyższe Sąd orzekł, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Jedynie na marginesie wskazać w tym miejscu również należy, że w doktrynie zgodnie przyjmuje się, że obowiązek opróżnienia pomieszczenia tymczasowego, gdy najemca nie chce dobrowolnie opuścić pomieszczenia tymczasowego po wygaśnięciu umowy najmu, musi być stwierdzony prawomocnym wyrokiem sądu. Konieczne jest więc wystąpienie z pozwem o eksmisję. Samo oświadczenie gminy lub innego właściciela, że umowa najmu pomieszczenia tymczasowego wygasła, a kolejna umowa nie została zawarta, nie stanowi tytułu wykonawczego uprawniającego komornika do wszczęcia postępowania egzekucyjnego (art. 776 k.p.c. w zw. z art. 777 § 1 k.p.c.) (por. Komentarz do art.25(d) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Katarzyna Zdun-Załęska).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze trudną sytuację życiową i majątkową J. S., 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 pozwanego. J. S. sam prowadzi gospodarstwo domowe, a uzyskiwane przez niego dochody, po uwzględnieniu zajęcia komorniczego, należy uznać obiektywnie za niewysokie.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, iż pozwany J. S. nie posiada 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.).

Mając na uwadze powyższe, orzeczono, jak w sentencji.