

*Sygnatura akt VIII C 3169/15*

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2017 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący S.S.R. Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 26 lipca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. Zarządu Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko M. M. (1), P. M. (1), P. M. (2), W. M., Z. M., M. M. (2), P. M. (3) i R. M.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym: M. M. (1), M. M. (2) i R. M. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł.;
2. orzeka, że M. M. (1), M. M. (2) i R. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji M. M. (1), M. M. (2) i R. M. z lokalu wymienionego w punkcie 1 do czasu złożenia im przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. stwierdza, że wyrok jest zaoczny w stosunku do R. M.;
5. oddala powództwo w stosunku do P. M. (1), W. M. i Z. M.;
6. nie obciąża pozwanych M. M. (1), M. M. (2) i R. M. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda.

Sygn. akt VIII C 3169/15

## UZASADNIENIE

W dniu 21 października 2015 roku powódka Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. (obecnie Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł.), reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczyła przeciwko pozwanym: M. M. (1), P. M. (1), P. M. (3), P. M. (2) oraz małoletnim W. M., Z. M. i M. M. (2) 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 M. M. (1) była najemcą lokalu, o którym mowa wyżej. Umowa najmu, po wcześniejszym wezwaniu do zapłaty, została wypowiedziana najemczyni ze skutkiem na dzień 29 lutego 2000 roku z powodu zaległości czynszowych. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu M. M. (1) nie opuściła zajmowanego lokalu. W lokalu tym zamieszkują również pozostali pozwani, zajmując go bez tytułu prawnego. Wezwani do zdania lokalu pozwani nie uczynili tego.

(pozew k. 2-5)

Na rozprawie w dniu 25 lutego 2016 roku pełnomocnik powódki nie stawił się. Pozwana M. M. (1), w imieniu swoim oraz jako przedstawiciel ustawowy małoletniej M. M. (2), wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozostali pozwani na rozprawie nie stawili się.

(protokół rozprawy k. 42-42v.)

W piśmie procesowym z dnia 21 marca 2016 roku powódka podtrzymała pozew w całości.

Na rozprawie w dniu 30 czerwca 2016 roku M. M. (1) zajmując stanowisko jak o dotychczas, oświadczyła, że pozwany P. M. (3) od 1,5 roku mieszka w Anglii.

Postanowieniem z dnia 29 września 2016 roku Sąd zawiesił postępowanie w stosunku do pozwanego P. M. (3) na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c. wobec nie wskazania aktualnego miejsca zamieszkania pozwanego.

(pismo procesowe powoda k. 44-45, protokół rozprawy k. 59, postanowienie k. 67)

Na rozprawie w dniu 8 marca 2017 roku stawiły się pozwane M. M. (1) i P. M. (1). M. M. (1) w imieniu swoim oraz małoletniej M. M. (2) uznała powództwo. Oświadczyła, że w przedmiotowym lokalu mieszka wyłącznie z córką M. M. (2) oraz mężem R. M.. Dodała, że P. M. (2) i P. M. (1) oraz ich dzieci nie mieszkają w lokalu, nie mają w nim żadnych rzeczy. Ponadto wskazała, że zawarła z powodem ugodę dotyczącą ratalnej spłaty zadłużenia.

Pozwana P. M. (1) w imieniu swoim oraz małoletnich pozwanych W. M. i Z. M. wniosła o oddalenie powództwa w całości oświadczając, że nie mieszka w spornym lokalu, nie jest w nim zameldowana, nie posiada w nim także żadnych swoich rzeczy. Obie pozwane w toku rozprawy wniosły o zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron.

Postanowieniem wydanym w toku rozprawy Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego R. M..

(protokół rozprawy k. 144-147)

Postanowieniem z dnia 8 maja 2017 roku Sąd oddalił wniosek pozwanych M. M. (1) i P. M. (1) o zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron oraz zawiesił postępowanie na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c. w stosunku do pozwanej P. M. (2), wobec nie wskazania aktualnego miejsca zamieszkania tejże pozwanej.

(postanowienie k. 160)

Na rozprawie w dniu 26 lipca 2017 roku pozwane M. M. (1) i P. M. (1) podtrzymały swoje stanowiska procesowe w sprawie.

(protokół rozprawy 166-167)

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

M. M. (1) na podstawie umowy najmu z dnia 19 października 1988 roku zawartej z poprzednikiem prawnym powódki zamieszkała w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z treścią umowy, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a M. M. (1) zobowiązała się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 540 zł przed denominacją i podlegały zapłacie do 10-go dnia każdego miesiąca. Solidarnie z najemcą za zapłatę czynszu oraz innych opłat odpowiadały stale mieszkające z nim pełnoletni bliscy. Umowa została zawarta na czas oznaczony w przydziale lokalu.

W dniu 19 kwietnia 1999 roku wynajmujący skierował do M. M. (1) pismo wzywające do zapłaty kwoty 2.635,19 zł w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu,

zaś w dniu 16 lutego 2000 roku oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. M. M. (1) nie opuściła przedmiotowego lokalu. W lokalu tym zamieszkiwali również, bez żadnego tytułu prawnego, dzieci M. M. (1): pozwana P. M. (1) wraz z dziećmi – małoletnimi pozwanymi W. M. (ur. w (...) roku) i Z. M. (ur. w (...) roku), pozwany P. M. (3), pozwana P. M. (2), małoletnia pozwana M. M. (2) (ur. w (...) roku) oraz mąż M. R. M..

Około 2012 roku pozwana P. M. (1) wraz z małoletnimi pozwanymi: W. M. i Z. M. wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu i zamieszkała w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., pod którym to adresem od listopada 2015 roku jest zameldowana. Około 2015 roku z przedmiotowego lokalu wyprowadziła się pozwana P. M. (2) i pozwany P. M. (3). Opuszczając lokal P. M. (1) i P. M. (2) zabrały z niego wszystkie swoje rzeczy, jak również rzeczy małoletnich dzieci P. M. (1), nie posiadają również kluczy do przedmiotowego lokalu. Własne rzeczy w lokalu zostawił natomiast pozwany P. M. (3).

Pismem opatrzonym datą 13 lipca 2015 roku powódka wezwała pozwanych do opróżnienia lokalu, o którym mowa wyżej, w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania wezwania.

(dowód z przesłuchania pozwanej M. M. (1) k. 42v., 00:06:45-00:11:19 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 26 lipca 2017 roku, dowód z przesłuchania pozwanej P. M. (1) 00:17:33-00:19:01 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 26 lipca 2017 roku, umowa o najem lokalu mieszkalnego (...) - 7v., wypowiedzenie umowy najmu wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 15-16, wezwanie wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 17-21, k. 25, okoliczności bezsporne)

Pozwana M. M. (1) pracuje jako księgowa z wynagrodzeniem miesięcznym w wysokości ok. 3.000 zł. Córka pozwanej, małoletnia M. M. (2) uczy się. Mąż M. M. (1) - pozwany R. M. jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł. jako bezrobotny, bez prawa do zasiłku. Osoby, o których mowa wyżej są zdrowie. M. M. (1) spłaca zobowiązania kredytowe w kwocie 550 zł miesięcznie (do spłaty pozostało ok. 30.000-40.000 zł), oprócz tego ponosi opłaty z tytułu zużycia energii (150 zł), za telefon, telewizję i (...) (250 zł), z tytułu bieżącego czynszu, spłaca także zadłużenie przedmiotowego lokalu na podstawie zawartej z powódką w dniu 25 października 2016 roku ugody – po 283,73 zł miesięcznie.

Pozwani M. M. (1), M. M. (2) i R. M. nie mają żadnego innego lokalu poza lokalem, o którym w sprawie mowa, w którym mogliby zamieszkać.

(dowód z przesłuchania pozwanej M. M. (1) 00:12:13-00:17:02 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 26 lipca 2017 roku, ugoda k. 142-143, pismo z PUP k. 153, okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił jako bezsporny, jak również 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 M. M. (1) i P. M. (1).

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

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie jedynie w stosunku do pozwanych M. M. (1), M. M. (2) i R. M.. Natomiast w stosunku do pozwany P. M. (1), W. M. i Z. M. powództwo podlegało oddaleniu.

Na wstępie czynionych w niniejszej sprawie rozważań powtórzyć należy, że postanowieniem z dnia 29 września 2016 roku Sąd zawiesił postępowanie wobec pozwanego P. M. (3), zaś postanowieniem z dnia 8 maja 2017 roku – wobec pozwanej P. M. (4), na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c. wobec nie wskazania aktualnego miejsca zamieszkania tychże pozwanych, w konsekwencji w sprawie wydano wyrok częściowy.

Godzi się ponadto przypomnieć, że M. M. (1) w imieniu swoim oraz małoletniej pozwanej M. M. (2) na rozprawie w całości uznała powództwo.

Zgodnie z treścią art. 213 § 2 k.p.c. Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Wobec jednak tego, że w niniejszej sprawie Sąd nie stwierdził niezgodności z prawem, czy zasadami współżycia społecznego uznania powództwa, jak również nie stwierdził by to zmierzało do obejścia przepisów prawa, Sąd był związany uznaniem powództwa i uwzględnił powództwo w całości w stosunku do w/w pozwanych.

Niezależnie jednak od kwestii uznania powództwa, z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że powództwo w stosunku do pozwanych M. M. (1) i M. M. (2), jak również w stosunku do pozwanego R. M., jest zasadne 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 nieporoszonym.

Pozwani M. M. (1), M. M. (2) i R. 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. W sprawie zaś okolicznością bezsporną między stronami było to, że wskutek wypowiedzenia nie posiadają oni żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Podkreślić należy, że pozwani, o których mowa, nie tylko nie kwestionowali tej okoliczności ale M. M. (1) wręcz wprost ją przyznała. Pozwana M. M. (1) nie wskazywała ponadto aby pomiędzy nią a stroną powodową ponownie doszło do zawarcia umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego i uzyskała do niego tytuł prawny.

W konsekwencji Sąd uwzględniając częściowo powództwo nakazał pozwanym M. M. (1), M. M. (2) i R. M. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł..

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.

Na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 4 pkt 2 i pkt 5 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), Sąd orzekł, że pozwanym M. M. (1), M. M. (2) i R. 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). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, a także wobec osoby posiadającej status bezrobotnego.

Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwana M. M. (2) jest małoletnia (pozwana ta urodziła się (...)), a M. M. (1) i R. M. sprawują nad nią opiekę wspólnie z nią zamieszkując. R. M. jest ponadto zarejestrowany w PUP jako osoba bezrobotna. W konsekwencji Sąd był zobligowany do orzeczenia względem w/w pozwanych o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw ..., orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanych przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W przedmiotowej sprawie Sąd wydał wobec pozwanego R. M. wyrok zaoczny, z uwagi na spełnienie przesłanek z art. 339 § 1 k.p.c. i art. 340 k.p.c.

W ocenie Sądu brak było natomiast podstaw do uwzględnienia powództwa w stosunku do pozwanych P. M. (1) oraz jej dzieci - małoletnich pozwanych W. M. i Z. M.. Nie powielając ustaleń faktycznych przypomnieć należy, że pozwana P. M. (1) wraz z dziećmi od około 2012 roku nie przebywa i nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, nie posiada w nim również rzeczy swoich, czy dzieci, nie dysponuje kluczami do niego, tym nie sprawuje i nie ma możliwości sprawowania jakiegokolwiek faktycznego władztwa nad przedmiotowym mieszkaniem. Pozwana ta wraz z dziećmi zajmuje lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), który to stan trwa do dnia dzisiejszego. Ponadto w lokalu tym pozwana wraz z dziećmi jest zameldowana od listopada 2015 roku. Skoro zatem P. M. (1) wraz z małoletnimi pozwanymi W. M. i Z. M. nie zamieszkuje w lokalu nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...), powództwo w stosunku do w/w pozwanych, jako bezprzedmiotowe, musiało podlegać oddaleniu, co też Sąd uczynił orzekając jak w punkcie 5 sentencji wyroku. Wskazani pozwani nie mają bowiem przedmiotu – lokalu, który winni wydać powodowi, nie można im zatem nakazać opróżnienia lokalu, w którym nie przebywają, nie mają żadnych rzeczy ani faktycznego władztwa nad nim.

O kosztach procesu w stosunku do pozwanych M. M. (1), M. M. (2) i R. M. Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze ich trudną sytuację życiową i majątkową, 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. Wskazani pozwani prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, a uzyskiwane przez M. M. (1) dochody są zdaniem Sądu niewystarczające na pokrycie poniesionych przez powoda kosztów procesu. Przypomnieć należy, że pozwani spłacają zobowiązania kredytowe oraz zadłużenie przedmiotowego lokalu. Nie może przy tym ująć uwadze, że brak opłat za odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego przez wskazanych pozwanych był także związany z ich sytuacją materialną.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, że pozwani: M. M. (1), M. M. (2) i R. M. nie posiadają wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, dlatego też Sąd nie obciążył w/w pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej.