

Sygn. akt VIII C 335/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2017 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 13 listopada 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.- Zarząd Lokali Miejskich w Ł. (poprzednio Miasto Ł.- Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.

przeciwko J. G., M. G. i K. G.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym J. G., M. G. i K. G. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi;
2. orzeka, że pozwanym J. G., M. G. i K. G. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt VIII C 335/16

## UZASADNIENIE

W dniu 8 lutego 2016 roku powód Miasto Ł. - Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym J. G., M. G. i K. G. 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 w dniu 1 lutego 1995 r. zawarł z pozwaną J. G. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Poza J. G. w lokalu mieszkają również M. G. i K. G.. Pomimo ciężącego obowiązku regulowania opłat związanych z korzystaniem z lokalu, pozwani uchylali się od tego, w związku z czym pismem z dnia 24 lutego 2015 r. powód wezwał pozwaną J. G. do zapłaty zaległego czynszu najmu z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu, jednocześnie informując o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Wobec nieuregulowania zaległości strona powodowa wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 r. Pozwani wezwani do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie uczynili tego.

(pozew k. 2- 5)

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 4 lipca 2016 r. Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanych o zawieszenie postępowania z uwagi na toczące się postępowanie administracyjne zainicjowane wnioskiem M. G. o umożliwienie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.

(postanowienie k. 35)

Postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2016 r. Sąd zawiesił postępowanie na podstawie art. 178 kpc.

(postanowienie k. 37)

Postanowieniem z dnia 10 marca 2017 r. Sąd podjął zawieszony postępowanie.

(postanowienie k. 46)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo zmianie.

(protokół rozprawy k. 71- 72)

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

W dniu 1 lutego 1995 roku S. G., zawarł z poprzednikiem prawnym powoda umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemcę do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat zaliczkowych za świadczenia związane z jego eksploatacją. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadała solidarnie z najemcą zamieszkująca z nim stale żona, J. G..

(umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 8)

W dniu 1 października roku J. G. zawarła z Miastem Ł., reprezentowanym przez ZGM W. S. aneks do umowy o najem lokalu mieszkalnego, na podstawie której powód oddał pozwanej do używania lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ul. (...). Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemcę do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat zaliczkowych za świadczenia związane z jego eksploatacją.

(aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego k. 9- 10)

J. G. zalegała z opłatami za wynajmowany lokal, na skutek czego pismem z dnia 24 lutego 2015 r. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. wezwała pozwaną do zapłaty zobowiązania, które na dzień 31 stycznia 2015 r. było w wysokości 3.193,41 zł., wyznaczając dodatkowy miesięczny termin. Powód zastrzegł, że na wypadek bezskutecznego upływu terminu wypowiedzie umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 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).

(wezwanie do zapłaty k. 11)

Pismem z dnia 5 listopada 2015 r. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. wypowiedziała przedmiotową umowę ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 roku.

(wypowiedzenie k. 12, dowód doręczenia k. 12 v.)

W dniu 1 lipca 2016 r. M. G. złożyła do powoda wnioski o umożliwienie spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego.

(wniosek k. 32)

Na dzień 7 lipca 2017 r. K. G. był zarejestrowany jak osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Natomiast J. G. i M. G. w okresie ostatnich 5 lat nie figurowały w ewidencji osób bezrobotnych.

(pismo PUP w Ł. k. 48)

W lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...) mieszka J. G., M. G. i K. G.. J. G. utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.510 zł. netto. M. G. nie pracuje, nie cierpi na żadne przewlekłe schorzenia. K. G. od września 2017 r. zaczął pracować na podstawie umowy zlecenia. Z tego tytułu pozwany zarabia około 5.000 zł. netto miesięcznie. K. G. stracił status osoby bezrobotnej w związku z wyjazdem za granicę do pracy. W dniu 31 lutego 2017 r. pozwany przeszedł zabieg w związku z usunięciem zaćmy oka lewego.

(zeznania pozwanej M. G. k. 71 v. w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 34, zeznania pozwanego K. G. k. 72, umowa zlecenia k. 70, karta informacyjna k. 52)

Do dnia wyrokowania pozwani nie opuścili przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił 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, a także na podstawie zeznań pozwanych M. G. i K. G..

### **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 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<sup>1</sup> § 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 J. G. 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 1 stycznia 2016 r. 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 J. G. 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 częściowe 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 w stosunku do J. G. 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 J. G., M. G. i K. G. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. i wydanie go powodowi.

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy, Sąd orzekł, że pozwanym J. G., M. G. i K. G. nie 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 wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionemu oraz sprawującemu nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałemu, obłożnie chorego, emeryta i rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, żadna z podstaw wyliczonych w powołanym przepisie nie ma zastosowania wobec pozwanych. Jak ustalono w toku postępowania pozwani nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne, nie korzystają również ze świadczeń z pomocy społecznej. Poza tym pozwani nie wykazali, aby można było ich uznać za osoby obłożnie chore. Co prawda K. G. zeznał, że cierpi na nadciśnienie oraz ma problemy z dyskiem, jednak pozwany poza kartą informacyjną dotyczącą zabiegu związanego z usunięciem zaćmy, nie przedstawił żadnej innej dokumentacji potwierdzającej jego zły stan zdrowia. Przeciwnie, ze złożonej umowy zlecenia wynika, że K. G. od września 2017 r. podjął pracę glazurnika. Podobne uwagi należy poczynić co do stanu zdrowia J. G., gdyż poza zeznaniami jej córki, z których wynika, że pozwana wymaga opieki z uwagi na przebyty nowotwór oraz kłopoty z ciśnieniem, brak jest innych dowodów, w tym przede wszystkim dowodów z dokumentacji medycznej, potwierdzających zły stan zdrowia J. G.. Tym samym pozwani nie mieszczą się w kręgu osób wymienionych w art. 14 ustawy, wobec których Sąd obowiązany jest orzec o prawie do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową pozwanych, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. 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. Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest przy tym suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tegoż sądu należy przesądzenie, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu (por. m.in. postanowienie SN z dnia 25.03.2011 r., IV CZ 136/10, LEX nr 785545; postanowienie SN z dnia 19.01.2012 r., IV CZ 118/11, LEX nr 1169157; postanowienie SN z dnia 26.01.2012 r., III CZ 10/12, OSNC 2012/7-8/98; postanowienie SN z dnia 9.02.2012 r., III CZ 2/12, LEX nr 1162689). W ocenie Sądu taki właśnie szczególnie wypadek zachodzi w stosunku do pozwanych, analiza ich sytuacji życiowej i majątkowej doprowadziła bowiem Sąd orzekający w sprawie do przekonania, że pozwani nie posiadają wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, co uzasadnia zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. do rozstrzygnięcia w ich przedmiocie (por. m.in. wyrok SA w Białymstoku z dnia 11.04.2014 r., I ACa 9/14, LEX nr 1455540; wyrok SA w Łodzi z dnia 27.11.2013 r., I ACa 725/13, LEX nr 1409197; wyrok SA w Szczecinie z dnia 25.10.2012 r., I ACa 571/12, LEX nr 1237890).

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji wyroku.