

Sygn. akt VIII C 1126/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 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 12 stycznia 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.- (...)

przeciwko M. C. (1), M. C. (2) i B. C.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym M. C. (1) i M. C. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi;
2. oddala powództwo wobec B. C.,
3. orzeka, że pozwanym M. C. (1) i M. C. (2) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. zasądza od pozwanych M. C. (1) i M. C. (2) solidarnie na rzecz powoda Miasta Ł.- (...) kwotę 510 zł. (pięćset dziesięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
5. stwierdza, że wyrok wobec pozwanego B. C. jest zaoczny.

Sygn. akt VIII C 1126/16

UZASADNIENIE

W dniu 25 marca 2016 roku powód Miasto Ł. - Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. (obecnie Miasto Ł. - (...)), reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym M. C. (1), M. C. (2) i B. C. 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 pozwaną M. C. (1) i jej męża J. C. (1) łączyła z powodem umowa najmu. Z tego tytułu zobowiązani byli do uiszczania czynszu i opłat dodatkowych, który to obowiązek obciążał także solidarnie pełnoletnich wspólnie zamieszkujących w lokalu pozwanych M. i B. C.. J. C. (2) złożył oświadczenie o zrzeczeniu się praw do lokalu i wymeldował się w dniu 15 stycznia 2015 roku. Pozwani nie uiszczali należności z tytułu umowy najmu, wobec czego powód dokonał skutecznego wypowiedzenia umowy ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2015 roku. Pozwani wezwani do dobrowolnego opuszczenia lokalu nie uczynili tego.

(pozew k. 2-5)

Na rozprawach w dniu 5 września 2016 roku i 12 stycznia 2017 roku w imieniu powoda nikt się nie stawił. Pozwany B. C. nie stawił się. Pozwane M. C. (1) i M. C. (2) wniosły o oddalenie powództwa w całości. Na rozprawie w dniu 5 września 2016 roku pozwane wniosły o zawieszenie postępowania w sprawie na zgodny wniosek stron. Powód, zobowiązany do zajęcia stanowiska w sprawie wniosku pozwanych, nie wyraził zgody na zawieszenie postępowania w sprawie na zgodny wniosek stron.

(protokół rozprawy k. 50-51; protokół rozprawy k. 62-63, pismo procesowe powoda k. 52)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 października 1998 roku M. i J. C. (2) zawarli z poprzednikiem prawnym powoda umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została aneksowana dnia 17 lutego 2015 roku. 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. Zgodnie z treścią aneksu, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcom przedmiotowy lokal do używania, a pozwani zobowiązali się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych. Solidarnie z najemcami za zapłatę czynszu oraz opłat odpowiadały mieszkające z nimi osoby pełnoletnie. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

(umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 26-27, aneks do umowy najmu k. 23-25 , umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 29-31v, okoliczności bezsporne)

Pozwani zalegali z opłatami za wynajmowany lokal. Na skutek powyższych okoliczności powód wypowiedział przedmiotową umowę ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2015 roku. Na dzień sporządzenia wypowiedzenia umowy najmu, kwota zadłużenia wynosiła 2.385,01 zł. Pozwana M. C. (1) uznała na piśmie dług, który na dzień 30 czerwca 2015 roku wynosił łącznie 1.676,91 zł. J. C. (2) w dniu 31 lipca 2015 roku złożył skutecznie oświadczenie o zrzeczeniu się praw do lokalu i wypowiedzeniu umowy najmu lokalu z dnia 17 czerwca 1997 roku.

(oświadczenie o uznaniu długu k. 13, oświadczenie k. 15, wypowiedzenie umowy najmu wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 21-21v, okoliczności bezsporne)

Pozwany B. C. nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od momentu osiągnięcia pełnoletności. Mieszka na stałe w S.. W jego mieszkaniu pozostały jedynie pojedyncze przedmioty osobiste w postaci butów sportowych oraz medalów.

(okoliczności bezsporne)

Pozwane wpłaciły na poczet zaległości czynszowych kwotę w wysokości 9.100 zł, przelewami z dnia 18 sierpnia 2016 roku, 25 lipca 2016 roku. Pozwana M. C. (1) złożyła wniosek o regulację stanu prawnego lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł., który został negatywnie rozpatrzony z uwagi na niespełnienie przewidzianej prawem miejscowym koniecznej przesłanki, tj. przekroczenie ustalonego kryterium dochodowego na członka gospodarstwa domowego.

(potwierdzenie przelewu k. 48, wyciąg z rachunku bankowego k. 49, pismo Zarządu Lokali Miejskich k. 58)

Do dnia wyrokowania pozwane M. i M. C. (2) nie zdały i nie opuściły przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(okoliczności bezsporne)

Pozwane M. C. (1) i M. C. (2) prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Pozwana M. C. (1) utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w wysokości 3.300 zł brutto. M. C. (2) jest zatrudniona na umowę o pracę, z tytułu której uzyskuje miesięczny zarobek w wysokości 1500 zł netto. Pozwane nie są zarejestrowane jako bezrobotne, są zdrowe, nie cierpią na żadną przewlekłą chorobę, nie posiadają orzeczenia o stopniu niepełnosprawności.

(pismo z PUP k. 41 , 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 wobec pozwanych M. C. (1) i M. C. (2), natomiast zasługuje na oddalenie w całości wobec pozwanego B. C..

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.

Treścią roszczenia opisanego w treści art. 222 k.c., jest żądanie wydania rzeczy, które wypływa z prawa własności. Sąd oddalił powództwo wobec pozwanego B. C., uznając iż pozwany nie włada rzeczą cudzą, nie zamieszkuje bowiem w przedmiotowym lokalu od 3 lat, nie posiada tam także swoich rzeczy, jego centrum życiowe skoncentrowane jest w S., gdzie pracuje i mieszka.

Pozwane M. C. (1) i M. C. (2) władają rzeczą cudzą, będącą własnością Miasta Ł., reprezentowanego w tej sprawie przez jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Tym samym, żeby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu, pozwane winny wykazać, że przysługuje im tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. W sprawie zaś, okolicznością bezsporną między stronami było to, że pozwane nie posiadają żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i w konsekwencji zbędnym było przeprowadzanie szczegółowego postępowania dowodowego w tym zakresie. Podkreślić należy, że M. C. (1) i M. C. (2) nie tylko nie kwestionowały tej okoliczności, ale wręcz wprost ją przyznawały. W konsekwencji Sąd uwzględniając powództwo nakazał pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego, o którym mowa wyżej.

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.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wszystkie wskazane wyżej wymogi rozwiązania przedmiotowej umowy najmu zostały spełnione przez wynajmującego.

Pozwana M. C. (1) zobowiązana jako najemca do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych, prawidłowo, ale bezskutecznie, była wzywana do spłaty zadłużenia w terminie 30 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Samo wypowiedzenie zaś, zostało sporządzone na piśmie i wskazywało przyczynę wypowiedzenia, a więc zostało dokonane prawidłowo. Powyższe implikuje konstatację, iż M. C. (1) została uprzedzona o zamiarze wypowiedzenia łączącego ich z powodem stosunku prawnego.

Skoro więc umowa najmu została skutecznie rozwiązana, pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania lokalu. Z upływem okresu wypowiedzenia, a więc od dnia 30 czerwca 2015 roku, Gmina Ł. mogła się skutecznie domagać od pozwanych opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu. Po tej dacie pozwane zajmują lokal bez tytułu prawnego.

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 M. C. (1) i M. C. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów 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 pozwanych nie ustalono istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego – ustalono, że pozwane nie chorują, nie są zarejestrowane jako osoby bezrobotne, nie korzystają również ze świadczeń z pomocy społecznej, stąd orzeczono, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

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 M. C. (1) i M. C. (2) solidarnie na rzecz powódki kwotę 510 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika - radcy prawnego z tytułu zastępstwa procesowego w sprawie w stawce minimalnej - 480 złotych oraz opłata sądowa od pozwu w wysokości 30 złotych.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji wyroku.