

Sygn. akt I C 580/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2019 r. w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko M. M. (1), P. M., M. M. (2) i O. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

- 1) nakazuje M. M. (1) i P. M. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. wraz z ich mieniem;
- 2) oddała powództwo w stosunku do M. M. (2) i O. S.;
- 3) ustala, że M. M. (1) i P. M. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;
- 4) ustala, że M. M. (1) i P. M. przysługuje uprawnienie do lokalu zamiennego;
- 5) nie obciąża M. M. (1) i P. M. kosztami procesu poniesionymi przez Miasto Ł.;
- 6) nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu wskazanego w pkt. 1 (pierwszym) w stosunku do M. M. (1) i P. M. do czasu zapewnienia im przez Miasto Ł. lokalu zamiennego.

Za zgodność świadczy

Sekretarz Sądowy N. J.

Sygn. akt I C 580/19

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 26 lutego 2019 r. powód Miasto Ł.-Zarząd Lokali Miejskich w Ł. wniósł o nakazanie pozwanym M. M. (1), P. M., M. M. (2) i O. S. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) ze wszystkimi rzeczami i wydanie go powodowi – z prawem do lokalu zamiennego. /pозew- k. 4-5/

W odpowiedzi na pozew pozwani M. M. (1) i P. M. uznali powództwo. /odpowiedź na pozew- k. 83-86, 9597/

Na rozprawie w dniu 14 maja 2019 r. pozwani uznali powództwo o eksmisję wnosząc o przyznanie im lokalu zamiennego. /protokół- k. 116/

Sąd ustalił:

W dniu 12 marca 1996 r. Miasto Ł. jako wynajmujący zawarł z M. M. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w Ł. przy ul. (...) o pow. 27, 54 m². Właścicielem nieruchomości jest Miasto Ł.. W lokalu zamieszkali także członkowie rodziny pozwanej, w tym P. M. i M. M. (2).

Lokal jest zaopatrzony w instalację wodno-kanalizacyjną i toaletę, jest ogrzewany za pomocą pieca opalanego ekogroszkiem. /bezsporne; kopia karty lokalu- k. 15; odpis umowy najmu- k. 68-69/

Pozwana regulowała i na bieżąco reguluje wszystkie należności związane z lokalem, w tym czynsz najmu.

We wrześniu 2004 r. budynek wzniesiony na terenie przedmiotowej nieruchomości został zakwalifikowany do rozbioru z uwagi na zły stan techniczny, o czym Wydział Budynków i Lokali (...) poinformował kierownika (...) oraz dyrektora AN Ł. (...) w piśmie z dnia 29 września 2004 r.

Powód zaoferował pozwanej 9 lokali zamiennych, których nie zaakceptowała z uwagi na zbyt niski standard (m.in. brak możliwości zainstalowania toalety lub łazienki), zbyt dużą powierzchnię, zbyt duże koszty ogrzewania i nieodpowiednie warunki sanitarne (m.in. zagrzybienie). /bezsporne; odpisy pism- k. 13, 20-21, 27, 30-31, 44-47, 52, 55, 56-57, 58, 59, 61, 63-65; odpis rekomendacji- k. 23-24; niezaprzeczone przez powoda twierdzenia pozwanej- k. 116; karta lokalu- k. 25-26; odpisy opinii prywatnej- k. 29; protokół- k. 34-36; zlecenie na roboty elektryczne- k. 37; pisma- k. 41-42, 43, 48, 50, 51, 66-67/

Pismem z dnia 7 marca 2018 r. powód wypowiedział pozwanej umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2018 r. z uwagi na zły stan techniczny budynku /bezsporne; odpis wypowiedzenia i potwierdzenia odbioru- k. 16-17; wydruki korespondencji elektronicznej- k. 18-19/

Pozwani M. M. (1) i P. M. obecnie pracują. Pozwana została uznana za osobę niepełnosprawną II stopnia i jest zatrudniona w zakładzie pracy chronionej. Pozwana cierpi m.in. na astmę.

Pozwany jest zarejestrowany jako bezrobotny, przy czym w okresie od 19 listopada 2018 r. do dnia 17 maja 2019 r. ma prawo do zasiłku dla bezrobotnego.

Pozwana M. M. (2) wraz z małoletnim synem O. S. w marcu 2019 r. opuścili lokal i zamieszkują obecnie przy ul. (...). /niezaprzeczone przez powoda twierdzenia pozwanych- k. 115-116; protokół- k. 28/

Powyższy stan faktyczny nie jest sporny.

Sąd zważył:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości w stosunku do pozwanych M. M. (1) i P. M., którzy nadal przebywają w lokalu, a ponadto uznali powództwo.

Pomimo uznania powództwa również przez pozwaną M. M. (2) w imieniu własnym i małoletniego syna O. S., podlegało ono oddaleniu w stosunku do nich. Osoby te opuściły bowiem lokal dobrowolnie już po wytoczeniu powództwa i bez zamiaru ponownego zamieszkania w nim, a Sąd obowiązany jest uwzględnić stan faktyczny istniejący w dniu zamknięcia rozprawy (zasada aktualności orzeczenia - art. 316 § 1 k.p.c.). Z tej racji uznanie powództwa w tym zakresie nie mogło odnieść skutku jako sprzeczne z prawem (art. 213 § 2 k.p.c.).

Podstawą żądania pozwu jest art. 222 § 1 w zw. z art. 675 § 1 i art. 680 k.c. określający prawo żądania przez właściciela od osoby, która rzeczą faktycznie włada, wydania jej oraz obowiązek zdania lokalu przez najemcę po zakończeniu stosunku najmu.

Umowa najmu zawarta przez powoda z pozwaną M. M. (1) została skutecznie wypowiedziana z uwagi na konieczność dokonania rozbioru budynku wynikającą z jego złego stanu technicznego. W konsekwencji prawo do przebywania w lokalu utracił także pozwany P. M., który zamieszkuje z matką jako członek jej rodziny.

Wypowiedzenie umowy było zatem zgodne z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.). W tych okolicznościach pozwanym przysługuje prawo do lokalu zamiennego, a obowiązek jego zapewnienia oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku (art. 11 ust. 9 ustawy).

Stosownie do dyspozycji art. 2 pkt 6 ustawy, przez lokal zamienny należy rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

Standard lokalu zamiennego ma zatem odpowiadać standardowi lokalu, którego dotyczy obowiązek eksmisji i z reguły jest wyższy od standardu lokalu socjalnego. Z tej przyczyny w razie wypowiedzenia umowy najmu w okolicznościach uzasadniających przyznanie prawa do uzyskania lokalu zamiennego, a więc np. w przypadku konieczności rozbiórki budynku, należy odpowiednie rozstrzygnięcie zamieścić w treści wyroku.

Jednocześnie mając na uwadze treść art. 14 ust. 1 ustawy należy orzec w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego.

W zaistniałej konfiguracji procesowej uprawnienie do lokalu zamiennego pochłania jednak uprawnienie do lokalu socjalnego, wobec czego należy w wyroku orzec pozytywnie jedynie w przedmiocie uprawnienia do lokalu zamiennego i analogicznie jak w przypadku lokalu socjalnego – wstrzymać wykonanie wyroku do czasu zapewnienia uprawnionym lokalu zamiennego (art. 14 ust. 6 ustawy per analogiam). Przyjęcie odmiennego zapatrywania skutkowałoby powstaniem paradoksalnej sytuacji, w której uprawnionemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, lecz zamiennego (o wyższym standardzie), a mimo to potencjalnie mógłby zostać usunięty do pomieszczenia tymczasowego lub wręcz noclegowni lub schroniska (por. art. 1046 § 4 i 5¹ k.p.c.). Zbliżone stanowisko zajął m.in. Sąd Okręgowy w Sąd Rejonowy w Prudniku w wyroku z dnia 15 października 2013 r. (I C 389/13, Portal Orzeczeń SP). Biorąc to pod uwagę, skoro prawo do lokalu zamiennego jest prawem dalej idącym aniżeli prawo do lokalu socjalnego, należało wstrzymać wykonanie eksmisji do czasu zapewnienia przez powoda lokalu zamiennego pozwanym objętym obowiązkiem opróżnienia lokalu mieszkalnego.

W kontekście powyższych rozważań, dążąc do wypełnienia swoistej luki w przepisach poświęconych ochronie lokatorów, należało orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego po stronie pozwanych, a jednocześnie ustalić, iż przysługuje im prawo do lokalu zamiennego oraz wstrzymać wykonanie wyroku do czasu jego zapewnienia (a nie tylko złożenia oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu). W świetle art. 4 ust. 2 ustawy, gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia bowiem „lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne”, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Sugeruje to intencję ustawodawcy, aby lokal zamienny był rzeczywiście zapewniony uprawnionemu, a nie aby właściciel sformułował jedynie ofertę zawarcia umowy najmu takiego lokalu, jak ma to miejsce w przypadku lokali socjalnych.

Na podstawie art. 102 k.p.c. pozwani, co do których powództwo uwzględniono, nie zostali obciążeni obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego. Należy wskazać, że pozwana (od której uprawnienie do przebywania w lokalu wywodzi jej syn P. M.) nie zalegała z czynszem, ani nie naruszyła innych obowiązków wynikających z umowy najmu. Konieczność wypowiedzenia umowy najmu, a w konsekwencji wystąpienia z powództwem o eksmisję wynikała z przyczyn obiektywnych, tj. z potrzeby dokonania rozbiórki budynku. Natomiast brak zaakceptowania przez pozwaną przedstawianych jej dotychczas lokali zamiennych nie jest przesłanką warunkującą przyznanie jej w wyroku uprawnienia do takiego lokalu.

Należy jednak wyeksponować, że pozwani są obowiązani współdziałać z powodem w zakresie wykonania wyroku i przyjąć lokal zamienny, o ile odpowiada on wymogom z art. 2 pkt 6 ustawy. Dalsze zajmowanie lokalu w budynku przeznaczonym do rozbiórki bezpośrednio zagraża ich życiu i zdrowiu.

Za zgodność świadczy

Sekretarz Sądowy N. J.