

Sygn. akt I C 1440/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Wróblewska

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko A. Z. (1) i R. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanej A. Z. (1) i R. K. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z ich mieniem;
2. ustala, że A. Z. (1) i R. K. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
3. wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie 1 do czasu złożenia A. Z. (1) i R. K. przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu
4. nie obciąża A. Z. (1) i R. K. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: I C 1440/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 października 2020 roku Miasto Ł. wystąpiło przeciwko R. K. i A. Z. (1) o nakazanie im opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z mieniem oraz wydania lokalu Miastu Ł., a także o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zgłoszonego żądania powód podkreślił, że R. K. i A. Z. (1) zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, gdyż z uwagi na zaległości czynszowe wypowiedziano umowę najmu jego najemcy tj. S. K. (1).

(pozew k.4 – 6)

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 grudnia 2020 roku A. Z. (1) w imieniu swoim oraz małoletniego syna R. K. wniosła o oddalenie powództwa, ewentualnie o przyznanie prawa najmu lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu wskazano, że na przestrzeni lat w spornym lokalu dokonano licznych nakładów, których wartość pomimo wniosków najemcy nie zostały zaliczone na poczet narastającego zadłużenia. A. Z. (1) zaznaczyła, że w dniu 16 października 2019 roku zawarła z Miastem Ł. ugodę na mocy której zobowiązała się do ratalnej spłaty istniejącego zadłużenia z tytułu lokalu. W okresie od października 2019 roku do listopada 2020 roku uregulowała na rzecz powoda kwotę 14.892 złotych, podczas gdy miesięczne naliczenia wynosiły 11.695,82 złotych. Uwzględniając te okoliczności, jak również niskie dochody w budżecie rodzinnym oraz konieczność samodzielnego utrzymania małoletniego syna

w ocenie A. Z. (1) żądanie eksmisji jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, stanowi wyraz złej woli strony powodowej, a także przedmiotowe traktowanie jej osoby.

(odpowiedź na pozew k.44 – 46)

Postanowieniem z dnia 2 lutego 2021 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek A. Z. (1) o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie z dnia 2 lutego 2021 roku k.64)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Zabudowana nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...), pozostaje w zarządzie Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich.

(zarządzenie nr (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 10 lutego 2020 roku k.24 – 25, odpis księgi wieczystej numer (...) k.26 – 29)

W dniu 21 marca 2007 roku Miasto Ł. zawarło z S. K. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) na czas nieoznaczony.

(umowa najmu k.21 – 23)

W lokalu wraz z najemcą zamieszkała A. Z. (1). Od dnia 30 października 2008 roku przebywał w nim urodzony ze związku (...) ich syn R. K..

(dowód z przesłuchania A. Z. (1) k.64v – 65)

W 2010 roku S. K. (1) wykonał kompleksową wymianę stolarki okiennej w zajmowanym lokalu mieszkalnym, której koszt wyniósł 10.074,88 złotych.

(faktura VAT k.53, ekspertyza techniczna k.54 – 56)

Pismem z dnia 27 września 2013 roku (odebrany w dniu 30 września 2013 roku) Miasto Ł. wezwało S. K. (1) do zapłaty w terminie miesiąca od dnia otrzymania pisma kwoty 13.636,85 złotych tytułem zaległego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych z tytułu zajmowanego lokalu mieszkalnego z jednoczesną informacją, że nieuregulowanie zadłużenia w wyznaczonym terminie spowoduje wypowiedzenie umowy najmu. Zaległość czynszowa na dzień 27 września 2013 roku przekraczała trzymiesięczną wysokość czynszu.

(wezwanie do zapłaty k.19)

W wyznaczonym dodatkowym terminie S. K. (1) nie uiścił zaległości czynszowych w pełnej wysokości.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 12 grudnia 2013 roku, odebrany w dniu 16 grudnia 2013 roku, Miasto Ł. wypowiedziało S. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia z uwagi na brak spłaty zaległości przekraczającej trzykrotność miesięcznego czynszu najmu.

(wypowiedzenie umowy najmu k.20, potwierdzenie odbioru k.20v)

Pismem z dnia 25 czerwca 2020 roku, doręczonym w trybie awizo w dniu 30 czerwca 2020 roku, Miasto Ł. wezwało A. Z. (1) do dobrowolnego wydania przedmiotowego lokalu w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.

(wezwanie k.15, korespondencja k.16)

W okresie od stycznia 2014 roku do sierpnia 2020 roku zaległość z tytułu opłat czynszowych i eksploatacyjnych związanych z lokalem numer (...), położonym w Ł. przy ulicy (...) wzrosła z kwoty 17.040,14 złotych do 26.069,95 złotych (o około 9.000 złotych na przestrzeni prawie 7 lat).

(kartoteka finansowa k.9 – 13)

A. Z. (1) nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna.

(pismo Powiatowego Urzędu Pracy k.41)

A. Z. (1) i R. K. nie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej.

(pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej k.42)

A. Z. (2) i R. K. nie pobierają świadczeń z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

(pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych k.61 – 62)

W dniu 16 października 2019 roku A. Z. (1) zawarła z Miastem Ł. ugodę na mocy której zobowiązując się do spłaty zadłużenia w łącznej kwocie 27.991,13 złotych w 48 miesięcznych ratach po 583,55 złotych.

W okresie od października 2019 roku do listopada 2020 roku A. Z. (1) wpłaciła na rzecz Miasta Ł. kwotę 14.829 złotych łącznie tytułem zaległego i aktualnego odszkodowania związanego z bezumownym zajmowaniem lokalu.

(umowa ugody k.49 – 50, kartoteka finansowa k.47 – 48)

Aktualnie w lokalu mieszkalnym numer (...), położonym przy ulicy (...) w Ł. przebywa tylko A. Z. (1) i R. K.. Budżet domowy w skali miesiąca obejmuje kwotę około 2.900 złotych, w tym wynagrodzenie za pracę – około 2.400 złotych oraz świadczenie rodzinne w ramach programu 500 +. A. Z. (1) i R. K. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu. Nie mają też możliwości zamieszkania w innym lokalu niż obecnie zajmowany. R. K. nie posiada żadnego lokalu, a mama kobiety jest po wylewie. Stałe miesięczne wydatki obejmują kwoty : 840 złotych tytułem czynszu, 583 złotych tytułem raty w związku z zawartą ugodą, 700 – 800 złotych tytułem mediów (gaz, prąd, telewizja), a także około 100 złotych tytułem opału. W okresie zimowym zużycie prądu jest większe z uwagi na konieczność dogrzewania lokalu grzejnikiem. Na wydatki związane z żywnością, ubiorem i środkami czystości pozostaje w skali miesiąca kwota kilkuset złotych. Poza przepukliną brzuszną A. Z. (1) nie cierpi na żadne schorzenia. A. Z. (1) i R. K. korzystają z pomocy finansowej babci oraz koleżanki.

(dowód z przesłuchania A. Z. (1) k.64v – 65)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o twierdzenia pozwanej A. Z. (1), a także dokumenty załączone do akt niniejszej sprawy, których treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i podlegało uwzględnieniu w całości.

Podstawę żądania pozwu stanowi art. 222 § 1 k.c. zgodnie, z którym 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.

Pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, umowa najmu zawarta z S. K. (1) została bowiem wypowiedziana w dniu 12 grudnia 2013 roku ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2014 roku. A. Z. (1) i R. K. nie wykazali również, aby dysponowali skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą.

Przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości w opłacaniu przez najemcę czynszu i innych należności za lokal określone są przepisami art. 11 ust. 1 oraz art. 11 ust. 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. z 2014 r. poz. 150, z późn. zm., dalej: „u.o.p.l.”). Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić, zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt. 2 cytowanej ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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. Nadto wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 ustawy).

Uwzględniając powyższe należało stwierdzić, że powód w sposób prawidłowy wezwał S. K. (1) do zapłaty zadłużenia czynszowego. Bezspornym pozostaje fakt, że najemca pozostawał wówczas w zwłoce z zapłatą należności czynszowych za okres przekraczający trzy miesiące (zaległość w wysokości 13.636,85 złotych przy trzykrotnej wysokości czynszu na poziomie 1.161,42 złotych – 3 x 387,14 złotych). Jednocześnie adresowane do najemcy pismo obejmowało zastrzeżenie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności pod rygorem wypowiedzenia umowy i wdrożenia postępowania mającego na celu eksmisję najemcy. Wobec braku uiszczenia obciążających S. K. (1) należności z tytułu czynszu najmu, umowa została wypowiedziana z zachowaniem ustawowego okresu wypowiedzenia przypadającego na dzień 31 stycznia 2014 roku.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności, a także fakt dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...), należało nakazać pozwanym A. Z. (1) i R. K. opuszczenie i opróżnienie przedmiotowego lokalu wraz z ich mieniem, co znalazło wyraz w punkcie 1 wyroku.

W tym miejscu należy wskazać, że w realiach niniejszej sprawy nie zaktualizowały się przesłanki uzasadniające odmowę uwzględnienia żądania pozwu w oparciu o treść art. 5 k.c. Warto zaznaczyć, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone i dopuszczalne jest jedynie wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 listopada 2012 roku, I ACa 1065/12, Lex nr 1280317). Istotą bowiem prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku; zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie (por.. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 roku, II CRN 127/94, Lex nr 82293). Ochrona własności jest natomiast zasadą konstytucyjną (art. 21 i art. 64 Konstytucji). Zasady współzycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomość budynkową, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela przysługującego mu prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1999 roku, II CKN 337/98, Biul.SN 1999/9/8, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2000 roku, II CKN 689/98, Biul.SN 2000/4/15, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2000 roku, I CKN 440/98, Lex nr 521753).

W powyższym świetle podnoszone przez A. Z. (1) argumenty nie uzasadniają zastosowania art. 5 k.c.. Kwestia rozliczenia nakładów poczynionych w lokalu przez najemcę lub osobę trzecią z wynajmującym podlega stosownej regulacji ustawowej (art. 676 k.c., art. 226 k.c. i następne), zaś naturalną konsekwencją zajmowania lokalu, czy to w ramach stosunku cywilnoprawnego, czy też po jego wygaśnięciu, a więc bezumownie, pozostaje obowiązek regulowania stosownych należności na rzecz właściciela lokalu.

Zgodnie z dyspozycją art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. lokatorem pozostaje najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Nie może budzić wątpliwości, że A. Z. (1) i R. K. zamieszkali w spornym lokalu w czasie obowiązywania umowy najmu z S. K. (1), co należy traktować jako użyczenie lokalu dla

osób najbliższych (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2018 roku, III CZP 49/18, OSNC 2019/12/117). Tym samym pozwanym przysługiwał status lokatora.

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W myśl zaś z art. 14 ust. 3. ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może przy tym orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób objętych katalogiem wymienionym w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., wśród których wymieniono między innymi małoletniego oraz osoby sprawujące nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałe (pkt 2), chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Nie mniej jednak zgodnie z dyspozycją art. 14 ust.7 ustawy przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Co istotne przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 roku (art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw – Dz.U. 2004, nr 281, poz. 2783).

W niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Po pierwsze lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) nie jest objęty publicznym zasobem mieszkaniowym (Miasto Ł. sprawuje jedynie zarząd nad nieruchomością nie będąc jej właścicielem). Po wtóre, umowa najmu została zawarta w dniu 21 marca 2007 roku, przy czym nie na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Niemniej jednak Sąd zobligowany jest w każdej sytuacji dokonać oceny uprawnienia osoby eksmitowanej do lokalu socjalnego z uwagi na treść art. 14 ust 3 u.o.p.l.

W świetle poczynionych ustaleń faktycznych Sąd uznał, że pozwani zasługują na uzyskanie uprawnienia do lokalu socjalnego. Po pierwsze, stwierdzony bilans dochodów i wydatków miesięcznych w gospodarstwie domowym pozwanych czyni wątpliwym możliwość znalezienia przez nich na wolnym rynku lokalu mieszkalnego, którego koszty byłiby w stanie ponosić bez uszczerbku dla zapewnienia podstawowych potrzeb życiowych. Po wtóre, na przestrzeni lat A. Z. (1) nie zaniechała powinności dokonywania opłat za zajmowany lokal. O ile saldo zadłużenia faktycznie zwiększyło się z kwoty 17.040,14 złotych do 26.069,95 złotych, o tyle wzrost ten nie jest znaczny w odniesieniu zarówno do samej kwoty (około 9.000 złotych), jak również okresu czasu (prawie 7 lat). Nie bez znaczenia pozostaje również i ta okoliczność, że A. Z. (1) nie uchyła się od obowiązku regulowania opłat, czego najlepszym przykładem jest zawarcie ugody dotyczącej spłaty zadłużenia i jej comiesięczna realizacja. Po trzecie, w całym okresie zajmowania lokalu (niemalże 13 lat), pozwana czyniła realne starania o jego stan dokonując niezbędnych konserwacji, napraw i remontów. Po czwarte, sam fakt zadłużenia lokalu nie może wpływać negatywnie na możliwość uzyskania prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Nie sposób przyjąć, aby powinność spłaty zobowiązań korzystała z pierwszeństwa przed zaspokojeniem podstawowych potrzeb życiowych nie tylko jej, ale również małoletniego syna. Wreszcie, pozwani nie mają obiektywnej możliwości zamieszkania w innym lokalu niż obecnie zajmowany. Nie mogą także liczyć na wsparcie finansowe znajomych, czy najbliższej rodziny w wymiarze, który pozwalałby na zmianę dotychczasowego centrum życiowego.

Uwzględniając powyższe Sąd uznał relację dotyczącą sytuacji materialnej i życiowej A. Z. (1) i jej syna za szczerą i odpowiadającą rzeczywistości stanowi rzeczy. Tym samym brak orzeczenia o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego, a więc de facto wydanie rozstrzygnięcia prowadzącego do ich bezdomności (w tym małoletniego) w szczególnym kontekście przedstawionych faktów, byłoby nie do pogodzenia z zasadami słuszności oraz poczuciem sprawiedliwości społecznej. W konsekwencji Sąd orzekł, że A. Z. (1) i R. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Następstwem powyższego rozstrzygnięcia jest obligatoryjne wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek przemawiający za nieobciążaniem pozwanych kosztami procesu. Rozstrzygnięcie to determinują nie tylko sytuacja materialna i rodzinna, ale również dolegliwość wyroku eksmisyjnego, który oznacza, że pozwani będą zmuszeni opuścić gospodarstwo domowe, w którym spędzili około 13 lat swojego życia.