

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa Miast Ł. – Zarządu Lokali Miejskich przeciwko M. C. (1), M. C. (2) i B. C. o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego:

1. nakazał pozwanym M. C. (1) i M. C. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi
2. oddalił powództwo wobec B. C.,
3. orzekł, że pozwanym M. C. (1) i M. C. (2) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
4. zasądził od pozwanych M. C. (1) i M. C. (2) solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 510 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
5. stwierdził, że wyrok wobec B. C. jest zaoczny.

W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd I instancji wskazał, że w dniu 1 października 1998 r. M. i J. C. zawarli z poprzednikiem prawnym powoda umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została aneksowana dnia 17 lutego 2015 r. 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.

Pozwani zalegali z opłatami za wynajmowany lokal. Na skutek tego powód wypowiedział przedmiotową umowę ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2015 r. 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 r. wynosił łącznie 1.676,91 zł. J. C. w dniu 31 lipca 2015 r. złożył skutecznie oświadczenie o zrzeczeniu się praw do lokalu i wypowiedzeniu umowy najmu lokalu z dnia 17 czerwca 1997 r.

Pozwane wpłaciły na poczet zaległości czynszowych kwotę w wysokości 9.100 zł, przelewami z dnia 18 sierpnia 2016 r. oraz 25 lipca 2016 r. 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.

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.

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.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia oraz nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo wobec pozwanych M. C. (1) i M. C. (2) jest zasadne, natomiast zasługuje na oddalenie w całości wobec pozwanego B. C..

Jak podkreślił Sąd I instancji 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. Sąd Rejonowy wskazał, że M. C. (1) i M. C. (2) nie tylko nie kwestionowały tej okoliczności, ale wręcz wprost ją przyznawały. Jednocześnie, mając na uwadze zapisy 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 Sąd I instancji podniósł, że na gruncie niniejszej sprawy zostały spełnione wszystkie wymogi rozwiązania umowy najmu. 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. 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 r., 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 Rejonowego, brak było podstaw do oddalenia powództwa w niniejszej sprawie na podstawie art. 5 k.c., a więc w oparciu o to, że roszczenie strony powodowej jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy nakazał pozwanym M. C. (1) i M. C. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

W ocenie Sądu I instancji w stosunku do w/w 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.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo wobec pozwanego B. C., uznając że 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.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekła na podstawie art. 98 k.p.c., w myśl zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosły same pozwane zaskarżając przedmiotowe orzeczenie w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciły błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za jego podstawę i mający wpływ na jego treści, a polegający na bezpodstawnym przyjęciu, że w niniejszej sprawie nastąpiło skuteczne – zgodne z przepisami, wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego, podczas gdy rzetelna i krytyczna analiza materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie prowadzi do odmiennego wniosku, gdyż wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nastąpiło pomimo faktu, że lokator nie pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności co jest warunkiem koniecznym dla możliwości złożenia skutecznego wypowiedzenia umowy

W konkluzji środka skarżące wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku i nie nakazywanie pozwanym skarżącym opróżnienia lokalu numer (...) położonego przy ul. (...) w Ł. lub też o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

W uzupełnieniu apelacji pełnomocnik pozwanych poparł wniesioną przez pozwane apelacją wskazując dodatkowo, że strona powodowa w treści pisma wypowiedzającego umowę najmu nie wskazała przyczyny wypowiedzenia najmu. W konkluzji pisma wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości. Nadto wniósł o zasądzenie na rzecz pozwanych od strony powodowej kosztów zastępstwa adwokackiego za postępowanie odwoławcze według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Na wstępie wyjaśnić należy, że niniejsza sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym, w związku z czym Sąd Okręgowy na podstawie art. 505¹⁰ § 1 i § 2 k.p.c. orzekł na posiedzeniu niejawnym w składzie jednego sędziego. Zaznaczyć także należy, że w postępowaniu uproszczonym zgodnie z art. 505⁹ § 1¹ k.p.c. apelację można oprzeć tylko na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, bądź naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Natomiast, w myśl art. 505¹³ § 2 k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Przechodząc do oceny zarzutu przedstawionego w treści apelacji, zdaniem Sądu Okręgowego nie sposób zgodzić się z argumentacją przedstawioną przez pozwane. Analiza zgromadzonych w sprawie dokumentów wskazuje, że Sąd Rejonowy w sposób rzetelny i prawidłowy ocenił kwestię wypowiedzenia pozwanym umowy najmu przedmiotowego lokalu i uznał, że doszło do skutecznego i zgodnego z przepisami prawa wypowiedzenia tejże umowy. Zgodnie 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 t.j.) 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 w niniejszej sprawie stanu faktycznego pismem z dnia 16 marca 2015 r. M. i J. C. zostali wezwani do zapłaty kwoty 1.209,72 zł z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w terminie miesięcznym pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu (wezwanie – k. 22). W związku z brakiem wpłaty po stronie wezwanych pismem z dnia 13 maja 2015 r. strona powodowa wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego z dniem 31 maja 2015 r. z uwagi na fakt istnienia nieuregulowanej należności z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w wysokości 2.385,01 zł na dzień 30 kwietnia 2015 r. oraz bezskutecznego upływu terminu na uregulowanie należności (wypowiedzenie umowy – k. 21). Zaległość na dzień wypowiedzenia umowy wynosiła 3.279,69 zł (kartoteka finansowa – k. 9). Oświadczeniem z dnia 31 lipca 2015 r. pozwana M. C. (1) uznała swoje zadłużenie na dzień 30 czerwca 2015 r. w wysokości 1676,91 zł (1654,52 zł należności głównej oraz 22,39 zł odsetek) wobec strony powodowej (oświadczenie – k. 13). Jak wynika z aneksu do umowy najmu lokali z dnia 17 lutego 2015 r. miesięczny czynsz najmu przedmiotowego lokalu wynosił 460,19 zł, a wraz z świadczeniami związanymi z eksploatacją lokalu opłata wynosiła 874,83 zł (aneks – k. 23-25).

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny nie sposób zgodzić się z argumentacją pozwanych aby na dzień wypowiedzenia umowy nie została spełniona przesłanka zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, wskazana w art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 w/w ustawy. Pozwane w treści apelacji oraz jej uzupełnienia podnoszą, że na dzień 30 kwietnia 2015 r. ich zaległość wynosiła 2.385,01 zł co przy wysokości miesięcznej opłaty na poziomie 874,83 zł stanowi jedynie ok. 2,73-krotność kwoty obejmującej trzy pełne okresy płatności, co skutkuje niewypełnieniem ustawowej przesłanki pozwalającej na wypowiedzenie umowy najmu. Tak sformułowany argument należy zdecydowanie odrzucić. Wskazywana bowiem w treści art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 w/w

ustawy wielokrotność dotyczy wyłącznie samego czynszu, a nie wszystkich opłat związanych z używaniem lokalu. Opłaty w postaci opłat za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych w rozumieniu przywołanej ustawy stanowią opłaty niezależne od właściciela (art. 2 pkt 8 w/w ustawy) i nie należą do opłat wskazanych w art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 w/w ustawy. Mając to ustalenie na uwadze i przenosząc je na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, że w dniu 30 kwietnia 2015 r. pozwane zalegały z opłatami na poziomie ponad 5-krotności miesięcznego czynszu, a na dzień wypowiedzenia umowy najmu na poziomie ponad 7-krotności. Tym samym uznać należy, że Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że przesłanka zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, wskazana w art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 w/w ustawy, została w przedmiotowej sprawie spełniona i wypowiedzenie umowy najmu lokalu pozwanych było skuteczne.

Za nietrafny uznać należy także twierdzenie jakoby w treści wypowiedzenia najmu lokalu z dnia 13 maja 2015 r. strona powodowa nie wskazała przyczyny wypowiedzenia. Analiza treści przedmiotowego pisma prowadzi do jednoznacznego wniosku, że nadawca pisma w sposób wyraźny wskazał, że podstawą wypowiedzenia umowy najmu są „dług spowodowany nieuregulowaną w terminie należnością z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych” oraz „bezskuteczny upływ dodatkowego ustawowego miesięcznego terminu na uregulowanie należności”. Tym samym twierdzenie pozwanych nie mogło zostać uznane za uzasadnione.

Mając na uwadze powyższe Sąd II instancji, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu statuowaną przez art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. W istocie rzeczy pozwane w całości przegrały sprawę, ponieważ ich apelacja nie została uwzględniona. Tym samym istniały podstawy do zasądzenia od apelujących na rzecz strony powodowej kwoty 120 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego. Przyznana z tego tytułu należność, obejmująca wynagrodzenie pełnomocnika, wynikała z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).