

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2017 roku sygn. akt XVIII C 2495/17 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVIII Wydział Cywilny w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko E. B. o eksmisję:

- 1) nakazał pozwanemu E. B., aby opróżnił lokal mieszkalny numer (...), znajdujący się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...) i wydał ten lokal powodowi Miastu Ł.;
- 2) orzekł o uprawnieniu pozwanego E. B. do otrzymania lokalu socjalnego;
- 3) nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu, orzeczonego w punkcie 1, do czasu złożenia przez Miasto Ł., oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- 4) zasądził od pozwanego E. B. na rzecz powoda Miasta Ł. 270 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

(wyrok – k. 28)

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, z których wynika, że Miasto Ł. i E. B. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 45,52 m², zawarta w dniu 29 kwietnia 2004 roku. Najemca zobowiązany był do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych łącznie po 143,39 zł. Obecnie odszkodowanie wynosi 391,84 zł miesięcznie.

Pozwany otrzymuje emeryturę w kwocie 1685,00 zł miesięcznie, samodzielnie prowadzi gospodarstwo domowe.

Pozwany zaprzestał wnoszenia opłat eksploatacyjnych i czynszowych. Pismem datowanym na 6 sierpnia 2014 roku strona powodowa wezwała pozwanego do uiszczenia zadłużenia w terminie 30 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Pozwany nie uiszczył należności z tytułu zaległego czynszu i opłat, czego konsekwencją było wypowiedzenie przez powoda umowy najmu pismem z dnia 24 października 2014 roku, ze skutkiem na dzień 30 listopada 2014 roku.

Zadłużenie wobec strony pozwanej na dzień 30 kwietnia 2017 roku w zakresie należności głównej wyniosło 8602,60 zł.

Pozwany ma orzeczony stopień niepełnosprawności.

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd I instancji, oparł się na powołanych dokumentach, uznając je za wiarygodne.

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne, Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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.

Pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania mieszkaniem położonym w Ł. przy ulicy (...), nie posiada bowiem tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, ponieważ prawo najmu zostało rozwiązane za wypowiedzeniem przez powoda. Zgodnie z treścią art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Sąd I instancji stwierdził, że stosunek najmu ustał, ponieważ E. B. (główny najemca) zalegał z opłatami za mieszkanie za więcej niż trzy pełne okresy płatności i został skutecznie wezwany do zapłaty z zagrożeniem wypowiedzenia umowy.

Sąd I instancji orzekł eksmisję pozwanego z lokalu zajmowanego przez niego w następstwie skutecznego wypowiedzenia umowy najmu tegoż lokalu mieszkalnego. Powód spełnił wskazane w ustawie w umowie wymogi pozwalające na wypowiedzenie stosunku najmu i stosunek ten skutecznie wypowiedział. Sąd Rejonowy zaznaczył, że powód uprzedził pozwanego, będącego stroną umowy najmu, o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczył dodatkowy termin na uregulowanie zaległości. Zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów 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. W niniejszej sprawie nie ustalono, jakby pozwany korzystał z dotychczasowego lokalu w sposób niewłaściwy.

Stosownie do brzmienia art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia, wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Stosownie do art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m. in. wobec emerytów i rencistów, spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Orzekając zaś o uprawnieniu do lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy.

Reasumując, Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

(k. 29 – 30 – uzasadnienie wyroku)

Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany, zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

- 1) naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy w szczególności art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. poprzez brak podjęcia przez powoda mediacji i ustalenia wspólnych przesłanek pozasądowego zlikwidowania sporu;
- 2) naruszenie prawa materialnego to jest art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. U. nr 71 poz. 733 z późn. zm.) przez niewłaściwe jego zastosowanie w sytuacji, gdy pozwany czynił starania w administracji o zmianę mieszkania.

Wskazując na powyższe, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

(k. 34 – 36 – apelacja pozwanego)

Strona powodowa w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(odpowiedź na apelację – k. 62)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań należy wskazać, że Sąd II instancji rozpoznając apelację, ocenił stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji jako prawidłowy i zgodny z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, a w konsekwencji na podstawie

art. 382 k.p.c. przyjął jego ustalenia za własne. Sąd Rejonowy zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego przeprowadził postępowanie dowodowe, ustalając stan faktyczny w sposób szczegółowy.

Skarżący zarzucił naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy w szczególności art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. poprzez brak podjęcia przez powoda mediacji i ustalenia wspólnych przesłanek pozasądowego zlikwidowania sporu. W uzasadnieniu apelacji wskazał, że zgodnie z treścią art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. Sąd nie zbadał, czy były uzasadnione przyczyny, leżące po stronie administracji, aby ostatecznie rozstrzygnąć sprawę przedmiotowego lokalu w drodze ugody z pozwany.

Na wstępie wskazać należy, że pozew, jak każde pismo procesowe, powinien odpowiadać wymogom formalnym określonym w art. 126–129 k.p.c. Ponadto jego osnowa powinna zawierać elementy obligatoryjne w postaci żądania i uzasadnienia oraz wnioski fakultatywne, określone przykładowo w art. 187 § 2 k.p.c. Podkreślić należy, że przepis art. 187 § 1 k.p.c. wymienia obligatoryjne składniki pozwu, wśród których wskazano także informację, czy strony podjęły próbę mediacji lub innego pozasądowego sposobu rozwiązania sporu, a w przypadku gdy takich prób nie podjęto, wyjaśnienie przyczyn ich niepodjęcia (pkt 3).

W uzasadnieniu projektu nowelizacji, wprowadzającej ten wymóg ((...) sejmowy Nr (...), Sejm VII Kadencji) stwierdzono między innymi, co następuje: Dodatkowy formalny element pozwu polega na podaniu informacji, czy strony podjęły próbę mediacji lub innego pozasądowego sposobu rozwiązania sporu, ewentualnie wyjaśnieniu okoliczności, które stały na przeszkodzie takim próbom. Podstawowym celem nowego rozwiązania jest podniesienie wśród obywateli świadomości istnienia mediacji i innych metod pozasądowego rozwiązywania sporów poprzez wyraźne wskazanie stronom konfliktu, że przed skierowaniem sprawy do sądu powinny podjąć próbę rozwiązania sporu w drodze polubownej, zachęcenie i skłonienie ich do skorzystania z takiej alternatywy. W każdej sprawie powód przed złożeniem pozwu powinien zweryfikować, czy w powstałym sporze jest możliwe ugodowe rozwiązanie sporu. Oczekiwany efektem nowelizacji jest utrwalenie w społeczeństwie przekonania, że skierowanie sprawy do sądu powinno zostać poprzedzone próbą rozwiązania konfliktu za pomocą mediacji lub przy użyciu innego rodzaju polubownej metody rozwiązania sporu. Jeżeli takiej próby zaniechano, powód ma obowiązek wyjaśnienia przyczyn rezygnacji.

W projekcie przyjęto założenie o celowości wspierania mediacji jako metody rozwiązywania sporów cywilnych drogą rozwiązań "miękkich", tj. takich, które mają skłaniać strony do korzystania z mediacji i aktywizować sąd w jej wykorzystywaniu, jednak bez tworzenia sztywnych regulacji o charakterze przymuszającym. Zgodnie z tym założeniem brak informacji o działaniach związanych z polubownym rozwiązaniem sporu na etapie przesądowym nie zostanie obarczony sankcją zwrotu pozwu. Ponieważ brak informacji o skorzystaniu z polubownych metod rozwiązania sporu nie uniemożliwia nadania sprawie dalszego biegu, przewodniczący nie będzie wzywał powoda do uzupełnienia braków formalnych pozwu, a także nie będzie mógł zastosować sankcji zwrotu pozwu – zgodnie z art. 130 § 1 k.p.c.

Powołany przepis skorelowany jest z treścią art. 10 k.p.c., zgodnie z którym w sprawach, w których zawarcie ugody jest dopuszczalne, sąd dąży w każdym stanie postępowania do ich ugodowego załatwienia, w szczególności przez nakłanianie stron do mediacji. Wynika z niego, pomimo kategoriycznego sformułowania „dąży”, że zarówno dążenie, jak i nakłanianie stron do mediacji jest nadal powinnością, z której sąd może, ale nie musi skorzystać. Od uznania sądu zależy, czy podejmie czynności zmierzające do ugodowego załatwienia sprawy, w tym nakłaniania stron do mediacji, czy też ich zaniecha, nawet gdy strony nie podejmowały takiej próby.

Sąd nie musi więc dążyć do ugodowego załatwienia sprawy oraz nakłaniać stron do mediacji, jeżeli uzna, że prowadzenie takiego postępowania albo skierowanie do mediacji nie rokuje w najmniejszym stopniu powodzenia, a tylko wywołałoby przewleczenie postępowania i narażenie się na zarzut nieuzasadnionej zwłoki (wyr. SA/Wa z 18.10.2013 r., I CA 780/13, niepubl.). Potrzeba dążenia do ugodowego załatwienia sprawy oraz nakłaniania (kierowania) stron do mediacji, nie zachodzi także wtedy, gdy sposób rozstrzygnięcia sprawy w świetle zebranego materiału dowodowego nie budzi wątpliwości.

W niniejszej sprawie zebrany materiał dowodowy nie budził żadnych wątpliwości – pozwany utracił tytuł prawny do zajmowania lokalu, wskutek czego zasadne było uwzględnienie powództwa o jego opróżnienie i wydanie powodowi. Umowa najmu wypowiedziana została wskutek zaprzestania przez pozwanego wnoszenia opłat eksploatacyjnych. Pozwany nie kwestionował przy tym, że nie płaci w całości należnego powodowi czynszu. Nie podał także żadnych argumentów, wyjaśniających, dlaczego w poprzednio umorzonych sprawie nie została zawarta ugoda. Jak wynika z informacji przedstawionych w odpowiedzi na apelację, miało to miejsce wskutek niezłożenia przez pozwanego wniosku o rozłożenie na raty zaległych należności. Mając na uwadze wskazane okoliczności, trudno oczekiwać od Sądu I instancji, by wyręczał strony w podejmowaniu czynności na rzecz zawarcia ugody.

Za chybiony należy także uznać zarzut naruszenia art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.), zgodnie z którym nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, 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.

Wbrew zarzutom podniesionym przez skarżącego, Sąd I instancji poczynił w tym zakresie odpowiednie ustalenia. Ze stanu faktycznego niniejszej sprawy wynika, że pozwany zaprzestał wnoszenia opłat eksploatacyjnych i czynszowych. Pismem datowanym na 6 sierpnia 2014 roku strona powodowa wezwała pozwanego do uiszczenia zadłużenia w terminie 30 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Zaległości z tytułu czynszu wraz z odsetkami i kosztami upomnień wynosiły wtedy 2.067,47 złotych.

Pozwany nie uiszczył należności z tytułu zaległego czynszu i opłat, czego konsekwencją było wypowiedzenie przez powoda umowy najmu pismem z dnia 24 października 2014 roku, ze skutkiem na dzień 30 listopada 2014 roku. Powód dopełnił więc wszystkich formalności, wymaganych przez art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.).

W tym stanie rzeczy, biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy w Łodzi na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną, orzekając jak w sentencji.

Mając na uwadze okoliczności sprawy i charakter dochodzonego roszczenia, uznać należało, iż trudna sytuacja materialnego pozwanego zasługuje na zastosowanie dobrodziejstwa nieobciążania go kosztami postępowania, a zasądzenie od niego tych kosztów kolidować będzie z poczuciem sprawiedliwości i słuszności. Sąd Okręgowy o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł zatem na podstawie art. 102 k.p.c., nie obciążając nimi pozwanego.