

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2016 r.

Sąd Rejonowy we Włocławku Wydział I Cywilny

Przewodniczący: SSR Aneta Kurdubska

Protokolant: st. sekr. sądowy Agnieszka Woźniak-Wiliszewska

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2016 r. we Włocławku

na rozprawie

sprawy z powództwa Wojewódzkiego Szpitala (...) im. bł. ks. J. P.
we W.

przeciwko I. J. (1)

o eksmisję

1. nakazuje pozwanej I. J. (1) aby opróżniła i wydała powodowi Wojewódzkiemu Szpitalowi (...) im. bł. ks. J. P. we W. lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) o łącznej powierzchni użytkowej 15 m² położony w budynku przy ulicy (...) we W. w stanie wolnym od osób i rzeczy prawa ich reprezentujących;
2. orzeka, iż pozwanej I. J. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. nakazuje pobrać od pozwanej I. J. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego we Włocławku kwotę 200 zł tytułem opłaty sądowej od uiszczenia, której zwolniony został powód;
4. zasądza od pozwanej I. J. (1) na rzecz powoda Wojewódzkiego Szpitala (...) im. bł. ks. J. P. we W. kwotę 497 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód wniósł o nakazanie pozwanej opróżnienia i wydania zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) we W., dla którego Sąd Rejonowy we Włocławku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także usunięcie z lokalu wszystkich należących do niej rzeczy oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż jest właścicielem nieruchomości obejmującej lokal mieszkalny nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) we W.. W dniu 1 maja 2006 r. strony podpisały umowę najmu lokalu, po czym aneksem z dnia 1 maja 2008 r. i 1 lutego 2011 r. dokonały modyfikacji łączącego je stosunku prawnego w zakresie wysokości należnego czynszu oraz bieżących opłat związanych z lokalem. W dniu 12 lutego 2010 r. pozwana otrzymała pismo, informujące o istnieniu zaległości w płatnościach na rzecz powoda i wzywające do uregulowania zaległości. Pismem z dnia 22 września 2010 r., wobec nieuregulowania zaległości, powód wypowiedział pozwanej umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 października 2010 r. Pozwana w dalszym ciągu zamieszkuje w lokalu i nie uiszcza należnych z tego tytułu opłat.

Na rozprawie pozwana wniosła o oddalenie eksmisji.

Sąd ustalił, co następuje:

Właścicielem lokalu położonego we W. przy ul. (...) nr 14 jest Wojewódzki Szpital (...) J. P. we W..

Dowód: wydruk z księgi wieczystej Kw (...) -k. 36-53

Dnia 1 maja 2006 r. powód zawarł z pozwaną I. J. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) we W., o powierzchni użytkowej 15 m. kw., składającego się z 1-ej izby, z współużywalnością kuchni, przedpokoju, WC, łazienki, usytuowany na I piętrze. Z tytułu najmu najemca zobowiązany był uiszczać do 10-go każdego miesiąca czynsz w wysokości 15 zł oraz ponosić koszt opłat za energię elektryczną, ciepłą, gaz, wodę i inne świadczenia jak odbiór nieczystości stałych i płynnych, światło w piwnicy, w łącznej wysokości 92,56 zł miesięcznie.

Dowód: umowa najmu lokalu- k . 7-10

Aneksem z dnia 1 maja 2008 r. podpisanym przez pozwaną w związku z zamieszkiwaniem w lokalu dwóch osób podwyższono opłaty za media i czynsz najmu z mediami wynosił 278,39 zł. Kolejnym aneksem z dnia 1 lutego 2011 r. w związku ze zmianą ilości osób zamieszkujących w lokalu na jedną osobę obniżono opłaty za media i łączny czynsz najmu wynosił 171,67 zł.

Dowód: aneks (...) - k. 11-12 , aneks (...) - k. 13-14

Pismem z dnia 12 lutego 2010 r. wezwaną pozwaną do zapłaty zaległego czynszu i opłat eksploatacyjnych w kwocie 5246,96 zł. Wyznaczono dodatkowy miesięczny termin. Poinformowano również najemczynię, iż w przypadku nieregulowania zaległości w ustalonym terminie podjęta zostanie decyzja o wypowiedzeniu umowy najmu. I. J. (1) pokwitowała odbiór pisma dnia 22 lutego 2010 r. Pismem z dnia 22 września 2010 r. ze skutkiem na dzień 31 października 2010 r. wypowiedziano I. J. (1) umowę najmu lokalu z powodu zaległości czynszowych i opłat eksploatacyjnych przekraczających należności na trzy pełne okresy płatności.

Dowód: pismo z 12.02.2010 r. - k.15, wypowiedzenie z 22 września 2010 r. - k. 16, przesłuchanie pozwanej - k. 98-99

Pismem z dnia 19 lipca 2016 r. wezwano pozwaną do opróżnienia i wydania lokalu, pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Wezwanie do wydania lokalu pozwana odebrała 22 lipca 2016 r.

Dowód: wezwanie do opróżnienia lokalu - k. 31, zpo - k. 32

I. J. (2) jest rozwódką. Ma zasądzone alimenty od męża w wysokości 1000 zł, których wypłata została wstrzymana. Nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. W chwili obecnej pracuje na umowę zlecenia - opiekuje się osobami starszymi i z tego tytułu miesięcznie otrzymuje kwotę 1000 zł netto. Nie pobiera renty i emerytury. Nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Nie korzysta z pomocy (...). Nie została zaliczona do osób niepełnosprawnych. Kupuje leki na astmę i ciśnienie.

Dowód: zaświadczenie z ZUS - k. 89, pismo z PUP- k. 91, zaświadczenie z (...) k. 93, pismo z MZdsOoN - k. 82, przesłuchanie pozwanej - k. 98-99

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny niniejszej sprawy był między stronami w zasadzie bezsporny. Został ustalony na podstawie dokumentów załączonych do pozwu, których prawdziwości i autentyczności nie zakwestionowała żadna ze stron, a nadto w kwestii sytuacji finansowo-osobistej pozwanej – na podstawie jej zeznań, które Sąd ocenił jako wiarygodne. Pozwana I. J. (1) pomimo, że wносиła o oddalenie powództwa nie kwestionowała okoliczności relewantnych dla oceny zasadności roszczenia, z jakim wystąpił powód. Bezspornym jest, że pozwana zalegała z zapłatą czynszu najmu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, że zostało do niej skierowane wezwanie wraz z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu na zapłacenie zaległości czynszowych, które zostało dokonane na piśmie (rygor nieważności)

i wskazywało przyczynę wypowiedzenia umowy najmu (zaległości czynszowe). Wreszcie nie ulega wątpliwości, że umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego została skutecznie wypowiedziana z końcem 31.10.2010 r. i pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania tegoż lokalu. Aktualnie zajmuje go w sposób bezumowny. Zgodnie z art. 675 § 1 kc w zw. z art. 680 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu rzecz w stanie nie pogorszonym.

Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005, nr 31, poz. 266, ze zm.) właściciel nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego 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. Z pewnością te wymagania zostały spełnione w stosunku do pozwanej I. J. (1).

Nie sposób uznać, by żądanie zgłoszone przez powoda stanowiło nadużycie prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można uznać obecnie pogląd, zgodnie z którym możliwość nieuwzględnienia roszczenia windykacyjnego/powództwa o eksmisję z najmowanego lokalu na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce tylko w sytuacjach wyjątkowych. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. oznacza bowiem pozbawienie właściciela ochrony przysługującego mu prawa własności, którego ochrona jest zasadą konstytucyjną (por: wyrok SN z dnia 22 listopada 1994 r. II CRN 127/94 LexPolonica nr 309213; wyrok SN z dnia 27 stycznia 1999 r. II CKN 151/98, wyrok SN z dnia 22 marca 2000 r. I CKN 440/98). Klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa wynikająca z art. 5 k.c. podlega interpretacji zwięzającej i stosowana jest jedynie w sytuacjach wyjątkowych oraz uzasadnionych szczególnym stanem faktycznym. W ocenie Sądu te przesłanki nie zostały spełnione w niniejszej sprawie. Sytuacja życiowa, w jakiej znalazł się pozwany jest bez wątpienia trudna, lecz nie szczególna i niezmiernie wyjątkowa.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U.2005.31.266 z późn. zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W niniejszej sprawie **nie zachodziły przesłanki obligatoryjnego orzeczenia o posiadaniu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec podmiotów wskazanych w art. 14 ust. 4 pkt 1-5 w/w ustawy, albowiem orzeczenie eksmisji dotyczyło lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego**. Nawet jednak przy braku podstaw do obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego, Sąd ma obowiązek zbadać, czy pozwany spełnia warunki do przyznania prawa do takiego lokalu fakultatywnie, albowiem w każdym przypadku orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu jest możliwe, a zatem nawet w sytuacji, gdy obligatoryjnie prawo do takiego lokalu nie przysługuje. W myśl ust. 3 cytowanego przepisu, sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego (...).

W ust. 4 art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) ustawodawca wymienił przesłanki, które wskazują, iż sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w przypadku: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Wskazać należy, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego (m.in. uchwała SN z dnia 15.11.2001 r., III CZP 66/01) przepis art. 14 u.o.p.l. ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. Zawarta w tym przepisie definicja "lokatora" nakazuje jej stosowanie do osób, które używają lokalu na podstawie umowy najmu lub innego tytułu prawnego niż własność.

I tak też w okolicznościach niniejszej sprawy Sąd uznał, że skoro pozwana nie jest osobą bezrobotną, nie korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej, nie ma na utrzymaniu nikogo, nie znajduje się w niedostatku i poza dochodami z

pracy uzyskuje stałe dochody z postaci alimentów, które tymczasowo są wstrzymane (Sąd uznał zeznania pozwanej w tym zakresie za w pełni wiarygodne), to prawo do otrzymania lokalu socjalnego pozwanej nie przysługuje.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd w pkt 1 wyroku orzekł o obowiązku pozwanej opuszczenia lokalu powoda i jednocześnie w pkt 2 o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., biorąc pod uwagę fakt, iż powód wygrał sprawę w całości. Na zasądzoną na rzecz powoda kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 480 zł (par. 7 pat. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz opłata skarbową w wysokości 17 zł. .

Sąd nakazał jednocześnie, pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa-Sądy Rejonowego we Włocławku na podstawie art. 113 u. o k.s.w.c. kwotę 200 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu, od której został zwolniony powód, a tymczasowo poniósł Skarb Państwa- Sąd Rejonowy we Włocławku.