

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy we Włocławku Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Orlik - Seligowska

Protokolant: sekretarz K. R.

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2016 r. we Włocławku

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) - (...) Banku Spółdzielczego we W.

przeciwko A. B.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu A. B., aby opróżnił i wydał powodowi (...) - (...) Bankowi Spółdzielczemu we W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ulicy (...) o powierzchni użytkowej 36,30 m² w stanie wolnym od rzeczy i osób prawa jego reprezentujących;
2. orzeka, iż pozwanemu A. B. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. zasądza od pozwanego A. B. na rzecz powoda (...) - (...) Banku Spółdzielczego we W. kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym do tutejszego Sądu w dniu 11 grudnia 2015 r. (...) - (...) Bank Spółdzielczy we W. wniósł o nakazanie pozwanemu A. B., aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku znajdującym się we W. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi rzeczami do niego należącymi, orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub jego braku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód jest właścicielem ww. lokalu mieszkalnego, dla którego w Sądzie Rejonowym we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta (...). Powód zgodnie z zawartą na czas nieoznaczony umową najmu lokalu mieszkalnego z dnia 3 czerwca 2004 r. wynajmował pozwanemu przedmiotowy lokal, zaś pozwany zobowiązał się do uiszczania na rzecz powoda miesięcznego czynszu najmu w wysokości o 20% wyższej niż od czynszu ustalanego dla tego lokalu przez SM (...) we W. oraz dodatkowych opłat wynikających z eksploatacji w oparciu o wystawiane faktury vat. Pozwany w 2014 r. zaprzestał regulowania wymaganego czynszu najmu, opłacał go jedynie częściowo. Wobec powyższego powód pismem z dnia 19 sierpnia 2015 r. poinformował pozwanego o wysokości zaległego czynszu, który na dzień 19 sierpnia 2015 r. wynosił 3647,75 zł, wezwał do zapłaty ww. kwoty oraz poinformował, że w przypadku braku uregulowania ww. kwoty w terminie określonym umową najmu umowa ulegnie rozwiązaniu z upływem dnia 30 września 2015 r. z powodu niepłacenia czynszu. Pozwany pismem z dnia 29 września 2015 r. wniósł o przedłużenie terminu spłaty zaległego czynszu do końca października 2015 r. uzasadniając swój

wnioszek kłopotami finansowymi. Powód pismem z dnia 6 listopada 2015 r. nie przychylił się do wniosku pozwanego informując go o rozwiązaniu umowy najmu z dniem 30.09.2015 r. oraz o bezumownym korzystaniu przez pozwanego z przedmiotu najmu począwszy od 1 listopada 2015 r. z powodu niepłacenia czynszu i skierowaniu przeciwko niemu sprawy o eksmisję. Na dzień wniesienia niniejszego pozwu zaległość z tytułu czynszu najmu wynosi 2629,12 zł.

Pozwany A. B. wniósł o oddalenie powództwa powołując się na swoją ciężką sytuację materialną i zdrowotną.

Sąd ustalił, co następuje:

(...)- (...) Bank Spółdzielczy we W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku znajdującym się we W. przy ul. (...), dla którego w Sądzie Rejonowym we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta (...). Na mocy umowy z dnia 3 czerwca 2004 r. powód wynajmował pozwanemu A. B. przedmiotowy lokal, zaś pozwany zobowiązał się do uiszczania na rzecz powoda miesięcznego czynszu najmu w wysokości o 20% wyższej niż od czynszu ustalanego dla tego lokalu przez SM (...) we W. oraz dodatkowych opłat wynikających z eksploatacji w oparciu o wystawiane faktury vat.

A. B., który mieszka tam do chwili obecnej, w 2014 r. zaprzestał regulowania wymaganego czynszu najmu, zdarzało się, że nie płacił czynszu w ogóle lub jedynie częściowo. Wobec powyższego powód pismem z dnia 19 sierpnia 2015 r. poinformował pozwanego, który odebrał przedmiotowe pismo 24.08.2015 r. o wysokości zaległego czynszu, który na dzień 19 sierpnia 2015 r. wynosił 3647,75 zł, wezwał do zapłaty ww. kwoty oraz poinformował, że w przypadku braku uregulowania ww. kwoty w terminie określonym umową najmu umowa ulegnie rozwiązaniu z upływem dnia 30 września 2015 r. z powodu niepłacenia czynszu. Pozwany pismem z dnia 29 września 2015 r. wniósł o przedłużenie terminu spłaty zaległego czynszu do końca października 2015 r. uzasadniając swój wniosek kłopotami finansowymi. Powód pismem z dnia 6 listopada 2015 r. nie przychylił się do wniosku pozwanego informując go o rozwiązaniu umowy najmu z dniem 30.09.2015 r. oraz o bezumownym korzystaniu przez pozwanego z przedmiotu najmu począwszy od 1 listopada 2015 r. z powodu niepłacenia czynszu i skierowaniu przeciwko niemu sprawy o eksmisję. Na dzień wniesienia niniejszego pozwu zaległość z tytułu czynszu najmu wynosi 2629,12 zł. Miesięczny czynsz najmu wynosi ok. 330 zł. Na moment zamknięcia rozprawy zadłużenie pozwanego w stosunku do powoda wzrosło do kwoty 3898 zł.

(dowód: okolicznością bezsporne, a nadto treść księgi wieczystej – k. 21-36, umowa najmu – k. 37-39, zaświadczenie – k. 40, wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru – k. 41-42, pisma – k. 43, 44, potwierdzenie odbioru – k. 45, faktury – k. 46-48)

A. B. ma 64 lata, jest rencistą, osiąga świadczenie emerytalne w wysokości 1200 zł. Innych dochodów nie otrzymuje. Nie stać go na bieżące opłacanie czynszu albowiem znaczne kwoty przeznacza na lekarstwa (300-600 zł miesięcznie). W przedmiotowym lokalu zamieszkuje sam. Z powodu choroby zawodowej ma problemy ze słuchem. Jest zaliczony do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności. Leczy się na cukrzycę, ciśnienie, błędnik, kręgosłup, stawy. Ma dwoje dorosłych dzieci – córkę i syna, którzy zamieszkują odrębnie i prowadzą własne gospodarstwa domowe. Pozwany nie ma tytułu prawnego do innego lokalu. Może liczyć na pomoc finansową ze strony syna, który dał mu 2000 zł na spłatę zaległego czynszu.

(dowód: okoliczności bezsporne, a nadto zeznania pozwanego A. B. – k. 60v-61)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny niniejszej sprawy był między stronami 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 pozwanego – na podstawie jego zeznań, które Sąd ocenił jako wiarygodne. Pozwany A. B. pomimo, że wniósł o oddalenie powództwa nie kwestionował okoliczności relewantnych dla oceny zasadności roszczenia, z jakim wystąpił powód. Bezspornym jest, że pozwany zalegał z zapłatą czynszu najmu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, że zostało do niego 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 31.10.2015 r. i pozwany utracił 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 pozwanego A. B.. W orzecznictwie wyrażane są poglądy co do tego, że także sam pozew w sprawie o eksmisję może być potraktowany jako stosowne upomnienie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967 r., III CZP 113/66, OSNC, nr 6, poz. 102; wskazano tam, że przywiązywanie decydującego znaczenia do braku określenia w pozwie dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu wydaje się być w tym zakresie zbędne), bądź też jako wypowiedzenie umowy najmu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997 r., III CZP 39/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 191 - w sprawie tej w sposób prawidłowy przed złożeniem pozwu dokonano stosownego upomnienia pod rygorem złożenia wypowiedzenia umowy w razie braku uiszczenia zaległości) oraz że z pozwu w niniejszej sprawie niewątpliwie wynika wola opróżnienia lokalu i przywołuje on okoliczności związane z zaległościami w uiszczeniu opłat za mieszkanie. Samo popieranie powództwa o eksmisję po upływie miesiąca może być uznane za definitywne wypowiedzenie najmu jednakże w sytuacji, w której do jego wypowiedzenia nie jest wymagana żadna forma szczególna (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2011 r., II CSK 587/10, Lex nr 846566) - a taka sytuacja oczywiście nie ma miejsca aktualnie na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów, która wymaga formy pisemnej wypowiedzenia pod rygorem nieważności (art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów; inaczej sprawa przedstawiała się na gruncie art. 687 k.c. - będącego podstawą rozstrzygnięcia w wyżej przywołanej uchwale Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 113/66).

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.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na sąd obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego, oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Sąd w realiach niniejszej sprawy uznał, że pozwany przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Struktura regulacji zawartej w art. 14 tej ustawy wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc „dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia” (art. 14 ust. 3), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 kategorii osób. Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17) lub gdy zachodzi rażące wykraczanie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Nie powinno ulegać wątpliwości, że chodzi tu o każdy tytuł do władania lokalem, w tym także taki, którego źródłem jest uprawnienie o charakterze obligacyjnym. W związku z tym sąd miał obowiązek orzeczenia w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, które korzystały z lokalu na podstawie umowy użyczenia, najmu (wyrok SN z 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/2004, L..pl nr (...)).

Przepis art. 14 ust. 7 u.o.p.l. został dodany - do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) - na mocy art. 1 ust. 13 lit. c ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2005 r. Nr 69, poz. 626), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r. (art. 6 ww. ustawy). Zgodnie z art. 4 przytoczonej ustawy zmieniającej, przepisów art. 3 ust. 1 oraz art. 14 ust. 7 ustawy, o której mowa w art. 1 (ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.)), w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Tym samym, wyłączenie z art. 14 ust. 7 dotyczy tylko lokali niewchodzących do publicznego zasobu mieszkaniowego i tylko wówczas, gdy stosunek uprawniający do korzystania z lokalu powstał po dacie wejścia w życie ustawy wprowadzającej ten przepis (art. 4 ustawy z 17 grudnia 2004 r.), czyli po 1.01.2005 r. Niewątpliwie w niniejszej sprawie stosunek najmu, na mocy którego pozwany korzystał z przedmiotowego lokalu został nawiązany przed 1.01.2005 r. - 3 czerwca 2004 r., w związku z czym art. 14 ust. 7 u.o.p.l. nie znajduje do niego zastosowania.

Przepisu art. 14 ust. 7 cyt. ustawy nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r., stosownie do art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.2004.281.2783), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r. Z tym dniem odstąpiono od obowiązującego wcześniej bezwzględnie, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy osoba eksmitowana może zamieszkać w innym lokalu lub w warunkach art. 14 ust. 5, nakazu orzekania przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego dla osób, o których mowa w art. 14 ust. 4. Przy czym to wyłączenie (art. 14 ust. 7) dotyczy tylko lokali niewchodzących do publicznego zasobu mieszkaniowego albo lokali używanych na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego i tylko wówczas, gdy stosunek uprawniający do korzystania z lokalu powstał po tej dacie (art. 4 noweli z 17 grudnia 2004 r.).

Pozwany spełnia przesłanki do przyznania na jego rzecz uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, zaś na Gminie M. W. ciąży obowiązek złożenia pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i do tego czasu obowiązek opróżnienia lokalu zostaje wstrzymany, o czym orzeczono jak w punkcie 2 i 3 wyroku w oparciu o przepis art. 14 cyt. ustawy. Zgodnie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005, Nr 31, poz.266, dalej u.o.p.l.) 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.

Zgodnie z art. 14 ust. 3 u.o.p.l., 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. Zgodnie z art. 14 ust. 4 u.o.p.l. sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec :

1) kobiety w ciąży,

2) 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,

3) obłożnie chorych,

4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

5) osoby posiadającej status bezrobotnego,

6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, jak również przepis ust.6 w myśl którego, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 6 u.o.p.l. orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Skoro pozwany posiadał tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, a następnie go utracił, to bez wątpienia znajdzie do niego zastosowanie przepis art. 14 ust. 4 pkt 4 i 6 u.o.p.l. 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.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu obciążając pozwanego przegrywającego sprawę w całości kosztami procesu należnymi powodowi, na które składały się opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 240 zł (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych z brzmieniem obowiązującym od dnia 1.08.2015 r.). Pozwany osiąga stały miesięczny dochód, może liczyć na finansowe wsparcie syna, zaś Sąd nie dopatrywał się szczególnych okoliczności, które skutkowałyby zastosowaniem art. 102 kpc. Należy zaakcentować, że każde postępowanie sądowe łączy się z generowaniem kosztów, zaś w niniejszej sprawie strona pozwana nie wykazała istnienia szczególnych okoliczności skutkujących zastosowaniem wobec niej dobrodziejstwa wynikającego z przepisu art. 102 kpc, ergo brak było przesłanek do jego zastosowania.