

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. skierowane przeciwko E. J. o eksmisję z lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł., przy ul. (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że H. M. na podstawie umowy najmu zawartej z poprzednikiem prawnym powoda, na czas nieokreślony, zamieszkiwała w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z treścią umowy, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a H. M. zobowiązała się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych. Solidarnie z najemcą za zapłatę czynszu oraz innych opłat odpowiadały mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

W przedmiotowym lokalu, prócz najemcy H. M. i jej męża, zamieszkiwała także od 1996 roku pozwana E. J.. H. M. zameldowała pozwaną w przedmiotowym lokalu na pobyt czasowy od 1996 roku, zaś na pobyt stały od 1998 roku.

H. M. wyprowadziła się z lokalu około 10 lat temu i wymeldowała się z lokalu. W lokalu pozostała zaś E. J..

W okresie od 1996 roku do 2013 roku pozwana E. J. uiszczala na rzecz powoda kwoty pieniężne, odpowiadające wysokości czynszu najmu za przedmiotowy lokal.

Pozwana ubiegała się o formalne przyznanie jej prawa do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, lecz jej wnioski zostały rozpatrzone negatywnie.

Pismami z dnia 24.11.2010 roku i 06.02.2015 roku powód wzywał pozwaną do opróżnienia lokalu mieszkalnego, czego pozwana nie uczyniła.

Od 2013 roku, po zalaniu lokalu, pozwana przestała płacić opłaty za korzystanie z lokalu, stąd na koncie lokalu powstało zadłużenie.

Pozwana E. J. nie ma prawa do innego lokalu mieszkalnego i nie jest zarejestrowana jako bezrobotna.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Wskazał, że podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 222 § 1 k.c.. Zgodnie z tym przepisem, 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. W myśl zaś przepisu art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

Pozwana włada rzeczą cudzą, będącą własnością powoda, dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanej do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ją z powodem umowa najmu. Właśnie taką okoliczność Sąd Rejonowy ustalił w tej sprawie wobec pozwanej E. J..

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Okolicznością niesporną w tej sprawie, przyznaną wprost przez powoda w wywiedzionej od wyroku apelacji wprost, był fakt, że w okresie od 1996 roku do 2013 roku pozwana zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu mieszkalnym i uiszczala na rzecz powoda kwoty pieniężne, odpowiadające wysokości czynszu najmu za przedmiotowy lokal.

Wbrew stanowisku powoda, mając te okoliczności na względzie, biorąc pod uwagę fakt, że w powyższym okresie czasu pozwana dysponowała lokalem należącym do powoda, w takim zakresie jak najemca, a towarzyszyło temu uiszczanie należności za korzystanie z lokalu, których wysokość odpowiadała wysokości czynszu (nie zaś odszkodowania za

bezumowne korzystanie z lokalu), należało uznać, że między stronami doszło do zawarcia dorozumianej umowy najmu lokalu mieszkalnego. Pozwana zresztą przez wiele lat wyłącznie korzystała ze spornego lokalu i spełniała na rzecz powoda takie obowiązki, jak najemca, czemu powód nie zaprzeczał. Oczywistym przy tym pozostaje fakt, że niezawarcie umowy najmu powyższego lokalu w formie pisemnej, zgodnie z treścią art. 660 k.c. nie niweczy ważności umowy, skutkuje jedynie tym, że poczytuje się tę umowę za zawartą na czas nieoznaczony.

Z uwagi zatem na fakt, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, w zakresie regulacji stosunków pomiędzy stronami, w tym, co do zasad wypowiedzenia najmu, pozwana korzystała z ochrony przewidzianej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z przepisem art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu, którym to pozwana niewątpliwie stała się w sposób opisany powyżej. Wynajmowany przez nią lokal, jest lokalem służącym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 cytowanej ustawy.

Powód winien zatem zastosować wobec pozwanej tryb wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej na czas nieoznaczony, opisany w przepisie 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. Przepis ten przewiduje ściśle określone wymogi prawidłowego rozwiązania umowy najmu, a ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie, gdyż lokator był uprawniony do odpłatnego używania lokalu. Zgodnie z powyższą regulacją, 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 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.

Wskazane przepisy z uwagi na charakter regulacji mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z pozwaną wskutek zaległości czynszowych nie zostały spełnione przez wynajmującego. Umowa najmu nie uległa rozwiązaniu, skoro wobec najemcy nie zostały spełnione wszystkie warunki skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Do pozwanej nie został skierowany ani tzw. monit ostateczny, ani pisemne wypowiedzenie umowy najmu.

Tym samym skoro pozwanej przysługuje nadal tytuł prawny do spornego lokalu, może ona skutecznie przeciwstawić roszczeniu powoda o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego swoje uprawnienie do władania tymże lokalem na podstawie umowy najmu, zawartej w sposób dorozumiany, na czas nieokreślony.

Z tych względów, Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości, orzekając jak w sentencji wyroku.

Apelację od wskazanego wyroku złożyła strona powodowa, zaskarżając go w całości.

Skarżąca zarzuciła wyrokowi naruszenie prawa materialnego, a to art. 222 § 1 k.c. poprzez jego bezzasadne niezastosowanie, co przejawiało się oddaleniem powództwa o opróżnienie lokalu, w sytuacji, gdy pozwana włada faktycznie lokalem powoda, nie posiadając do tego tytułu prawnego.

Przy tak sformułowanym zarzucie skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez nakazanie pozwanej opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ul. (...) w Ł. wraz ze wszystkimi rzeczami do niej należącymi i wydanie lokalu powodowi.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu.

Mając na uwadze, że niniejsza sprawa podlega rozpoznaniu według przepisów o postępowaniu uproszczonym i Sąd drugiej instancji nie przeprowadzał postępowania dowodowego, to stosownie do art. 505¹³ § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku zostaje ograniczone jedynie do wyjaśnienia jego podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy przyjął, że pomiędzy stronami doszło do nawiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego per facta concludenta.

Z przedłożonego przez samą stronę powodową pisma (k. 15) wynika, że pozwana zamieszkiwała samodzielnie w tym lokalu co najmniej od roku 2002. Strona powodowa stan ten tolerowała i przyjmowała od pozwanej opłaty wnoszone przez nią z tytułu zajmowanego lokalu.

Nie sposób przy tym przyjąć, aby kwoty te stanowiły odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu skoro pozwana na dowodach wpłaty w sposób wyraźny wpisywała jako tytuł wpłaty opłaty czynszowe. Co więcej, sam powód w piśmie kierowanym do pozwanej, a datowanym na 18 listopada 2013 roku wskazuje na istnienie po jej stronie zaległości czynszowych, a nie z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (k. 16).

Długoletnie tolerowanie zamieszkiwania pozwanej w przedmiotowym lokalu i faktu jej zameldowania w tym lokalu oraz przyjmowanie od niej opłat czynszowych przesądza o tym, że pomiędzy stronami doszło do nawiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego per facta concludenta.

Oceny tej nie zmienia fakt skierowania do pozwanej w listopadzie 2010 roku pisma wzywającego ją do dobrowolnego opuszczenia lokalu, skoro po tej dacie powód przez kolejne lata nie podjął dalszych działań zmierzających do odzyskania lokalu i, jak wskazano wyżej, w dalszym ciągu przyjmował od pozwanej opłaty czynszowe.

Wobec powyższego, jako najemca, pozwana posiada przymiot lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150).

Dla wystąpienia z powództwem o opróżnienie lokalu mieszkalnego koniecznym jest więc wypowiedzenie stosunku najmu lokalu w trybie i w oparciu o przesłanki określone w powyższej ustawie, czego strona powodowa nie uczyniła.

Kierując się przedstawioną argumentacją, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.