

Sygn. akt II C 504/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SR A. Z.

Protokolant: sekr. sąd. M. M.

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2019 roku, w Ł.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

przeciwko A. P.

o eksmisję

oddala powództwo.

Sygnatura akt II C 504/18

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 lipca 2018 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wniosła o nakazanie pozwanemu A. P. opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz orzeczenie, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka wskazała, że w oparciu o umowę najmu z dnia 1 maja 1999 roku zawartą z ówczesnym właścicielem nieruchomości, pozwany był najemcą lokalu wymienionego w pozwie. Pozwany zalega ze spłatą czynszu od ponad 4 lat, w związku z czym został wezwany do zapłaty bieżących i zaległych należności za okres powyżej 3 miesięcy w terminie 1 miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Zaległość nie została przez pozwanego uregulowana, toteż pismem z dnia 30 sierpnia 2017 roku umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 1 października 2017 roku. Od tego czasu pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego.

(pozew k.4-5v., pełnomocnictwo k.7, odpis z KRS k.8-9)

Postanowieniem z dnia 5 października 2018 roku Sąd oddalił wniosek pozwanego o zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie k.32-33)

Na rozprawie w dniu 5 lutego 2019 roku pozwany ustosunkowując się do żądania pozwu oświadczył, że nie uznaje powództwa i nie opróżni lokalu, gdyż nie ma gdzie zamieszkać. Pozwany przyznał, że powódka jest współwłaścicielem nieruchomości, w której znajduje się lokal objęty pozwem. Zakwestionował natomiast prawidłowość wypowiedzenia umowy najmu.

(stanowisko pozwanego - protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2019 roku k.39, nagranie 00:01:32-00:08:28)

Na rozprawie w dniu 12 lipca 2019 roku pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(stanowisko pozwanego – protokół rozprawy z dnia 12 lipca 2019 roku k.62, nagranie 00:01:21-00:02:53)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. jest w 985/1000 części współwłaścicielką nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., zabudowanej wielolokalowym budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...).

(dowód: odpis księgi wieczystej k.53-59)

W dniu 29 stycznia 2014 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. zawarła z O. K. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) O. K. umowę o administrowanie nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...).

(dowód: umowa o administrowanie nieruchomością k.51-52v.)

W dniu 1 maja 1999 roku pomiędzy Gminą Ł. a Z. P. i pozwanym A. P. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 22,60 m², położonego w Ł. przy ul. (...) na czas nieokreślony. Najemcy zobowiązali się uiszczać czynsz najmu oraz opłaty z tytułu dostarczania zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci w łącznej wysokości 58,49 zł miesięcznie. W umowie zastrzeżono, iż w przypadku zaległości czynszowych i opłat przez ponad dwa miesiące wynajmujący może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego k.12-14)

Pismem z dnia 7 lutego 2012 roku, wypowiedziano dotychczasową stawkę opłat za wodę i ścieki. Nową stawkę opłat ustalono na kwotę 62,30 zł, począwszy od dnia 1 marca 2012 roku.

(dowód: wypowiedzenie opłat za wodę i ścieki k.20)

Pismem z dnia 8 lutego 2012 roku, wypowiedziano dotychczasową stawkę czynszu najmu. Nową stawkę czynszu ustalono na kwotę 475,09 zł, z początkiem jej obowiązywania od dnia 1 czerwca 2012 roku.

(dowód: wypowiedzenie wysokości czynszu k.21)

Pismem z dnia 22 maja 2015 roku skierowanym do (...) oświadczyła, że wypowiada umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł. z uwagi na opuszczenie lokalu przez nią i syna T. P..

Z. P. wraz z T. P. opuścili lokal mieszkalny numer (...) położony przy ul. (...) w Ł., zabierając z niego wszystkie swoje rzeczy. Z. P. wraz z synem zameldowała się na pobyt stały pod adresem Ł. ulica (...).

(dowód: pismo k.15, zaświadczenie k.16-17, przesłuchanie pozwanego – protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2019 roku k.40, nagranie 00:10:14-00:21:19)

Pismem z dnia 11 maja 2017 roku administracja nieruchomości (...) O. K. z siedzibą w Ł., działająca w imieniu powódki, wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 29.994,81 zł, stanowiącej zaległość w zapłacie czynszu wraz z opłatami niezależnymi od wynajmującego w związku z najmem i bezumownym korzystaniem z lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ul. (...), w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania wezwania - pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

(dowód: wezwanie do zapłaty k.18 i k.45, potwierdzenie odbioru k.46-47v.)

Pismem z dnia 30 sierpnia 2017 roku administracja nieruchomości (...) O. K. z siedzibą w Ł., działająca w imieniu powódki, wypowiedziała pozwanemu A. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł. na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W piśmie wskazano, że bieg okresu wypowiedzenia rozpoczyna się od dnia 1 września 2017 roku, a przyczyną wypowiedzenia umowy najmu są zaległości czynszowe przekraczające trzy pełne okresy płatności.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu k.19 i k.48, potwierdzenie odbioru k.49-50v.)

A. P. nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy. Otrzymuje świadczenie emerytalne z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości 935 zł netto miesięcznie. Leczy się na cukrzycę, miażdżycę oraz nadciśnienie tętnicze. Posiada orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym na czas nieokreślony. Pozwany przeszedł operację serca, założono mu by-passy.

A. P. korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł.. Pozwany otrzymywał z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł. następujące świadczenia: w okresie od stycznia do lutego 2018 roku zasiłek stały w wysokości 604 zł miesięcznie wraz ze składką na ubezpieczenie zdrowotne, w okresie od marca do sierpnia 2018 roku zasiłek celowy na zakup leków w wysokości 100 zł miesięcznie, nadto w miesiącach marcu i maju 2018 roku otrzymał zasiłek celowy w wysokości 40 zł miesięcznie, zaś we wrześniu w kwocie 200 zł.

Obecnie A. P. nie otrzymuje już zasiłku z opieki społecznej, zamierza jednak starać się o zasiłek celowy na zakup leków.

A. P. jest osobą samotną, nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. Sam prowadzi gospodarstwo domowe. Rodzice oraz jedna z siostr pozwanego zmarli. Jedynym żyjącym członkiem rodziny pozwanego jest jego druga siostra, z którą nie utrzymują kontaktów. Pozwany do 2015 roku odbywał karę pozbawienia wolności, wówczas w przedmiotowym lokalu zamieszkiwała jego żona i syn.

Pozwany nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. A. P. nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ani możliwości zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym.

(dowód: pismo ZUS k.25, pismo PUP k.30, pismo MOPS k.34, przesłuchanie pozwanego – protokół rozprawy z dnia 5 lutego 2019 roku k.40, nagranie 00:10:14-00:21:19, zalecenia k.38)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na dokumentach i ich kserokopiach załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony oraz na przesłuchaniu pozwanego.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Stan faktyczny sprawy okazał się niesporny między stronami. Powódka jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

Poza sporem pozostawała okoliczność, iż (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. i A. P. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Pozwany zawarł z poprzednim właścicielem nieruchomości – Gminą Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł.. A zatem, w świetle przepisu art.678 § 1 zd. 1 k.c., zgodnie z którym w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy, powódka wstąpiła w miejsce Gminy Ł. w stosunek najmu wskazanego lokalu mieszkalnego. Jednakże, zgodnie z art.678 § 1 zd. 2 k.c., była uprawniona do wypowiedzenia najmu z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

Zgodnie z umową najmu pozwany zobowiązany był uiszczać czynsz najmu oraz opłaty z tytułu dostarczania zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci w łącznej wysokości 58,49 zł miesięcznie. Od 1 marca 2012 roku opłaty

za wodę i ścieki wynosiły 62,30 zł. Z kolei od 1 czerwca 2012 roku, z uwagi na wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu, pozwany zobowiązany był uiszczać czynsz najmu w wysokości 475,09 zł.

Niesporna była także okoliczność, iż pozwany nadal włada przedmiotowym lokalem oraz zaprzestał terminowego opłacania czynszu za przedmiotowy lokal.

Rozważenia wymagało zatem, czy doszło do zakończenia łączącego strony stosunku najmu, co stanowi warunek sine qua non zasadnego powództwa o eksmisję, a także czy pozwanemu przysługuje skuteczne wobec powódki prawo do władania spornym lokalem.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, który może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju. Stosownie do art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Umowa najmu jest umową dwustronnie zobowiązującą, wzajemną, gdyż wynajmujący zobowiązany jest do oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, natomiast obowiązkiem najemcy jest płacenie wynajmującemu umówionego czynszu. Obowiązki najemcy i wynajmującego są więc ze sobą wzajemnie skorelowane.

Powódka jest współwłaścicielką nieruchomości, a zatem jej żądanie wydania lokalu mogło znajdować podstawę także w przepisie art. 222 § 1 k.c. Warunkiem skuteczności tego żądania jest stwierdzenie, że osoba faktycznie władająca rzeczą, nie posiada żadnego prawa do władania rzeczą. Zatem osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła, np. może ono wynikać ze stosunku umownego pomiędzy stronami.

Treścią roszczenia windykacyjnego przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Jego podstawę stanowi powstanie stanu sprzecznego z prawem właściciela, fakt pogwałcenia własności. Przesłankami owego roszczenia są wyłącznie elementy przedmiotowe, obiektywny fakt trwałego wkroczenia w sferę cudzego prawa własności przez podmiot nieuprawniony. Bez znaczenia dla powstania roszczenia windykacyjnego pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, czy dobra lub zła wiara osoby naruszającej cudzą własność.

W przypadku roszczenia windykacyjnego legitymowanym czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowanym biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego.

Łączący strony stosunek prawny nadal pozwanemu status lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z dnia 8 września 2016 roku, Dz.U. z 2016 roku poz. 1610). Stosownie do treści art. 2 ust. 1 pkt. 1 powołanej ustawy, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zaś, właścicielem w rozumieniu przepisów ustawy jest wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Konsekwencją powyższego była konieczność zastosowania regulacji przewidzianych we wskazanej ustawie, w szczególności w zakresie trybu wypowiedzenia umowy, unormowanego w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, który zawiera zamknięty katalog przyczyn uzasadniających wypowiedzenie stosunku najmu. W związku z tym, niedopuszczalne było wypowiedzenie przez powódkę umowy najmu zgodnie z treścią umowy z dnia 1 maja 1999 roku na miesiąc na przód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku powstania zaległości z czynszu i opłat za lokal jedynie za dwa miesiące.

Albowiem, zgodnie z dyspozycją przepisu art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2- 5 oraz w art. 21 ust. 4

i 5 owej ustawy. Wypowiedzenie winno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, w drodze powołanego przepisu art.11, wprowadza ograniczenia swobody wypowiedzania stosunków prawnomieszkaniowych, których źródłem jest umowa o odpłatne używanie lokalu, liberalizując jak powszechnie przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, na korzyść najemcy, normę art. 672 k.c. dotyczącego najmu w ogólności.

Powódka żądała eksmisji pozwanego wskazując na wypowiedzenie umowy najmu z powodu zaległości czynszowych za ponad trzy pełne okresy płatności.

W myśl art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów jedną z przesłanek wypowiedzenia jest pozostawanie w zwłoce przez lokatora z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności. W takiej sytuacji ustawa wymaga: uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego oraz wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Wynajmujący winien zatem w przypadku najmu lokalu uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu oraz udzielić mu dodatkowego terminu do uiszczenia zaległego czynszu. Uprzedzenie i udzielenie dodatkowego terminu winno nastąpić na piśmie. Zachowanie takiej formy stanowi przesłankę prawa wypowiedzenia, a w razie jej niezachowania uprzedzenie takie należy uznać za niebyłe. Uprzedzenie nie ma bowiem charakteru czynności prawnej, dlatego nie ma do niego zastosowania art.73 i nast. k.c. Wynajmujący, który zaniecha takiego wezwania lokatora do zapłaty zaległości, nie może następnie skutecznie wypowiedzieć lokatorowi stosunku najmu, pomimo tego, iż lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za co najmniej za trzy pełne okresy płatności, a zatem jego zachowanie wypełnia przesłankę wskazaną w art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów ustawy. Cel takiego unormowania jest jednoznacznie ochronny w stosunku do lokatora. W świetle omawianej regulacji konieczne jest, aby lokator otrzymując wezwanie do uregulowania zaległości z tytułu czynszu i opłat za lokal w dodatkowym miesięcznym terminie miał świadomość konsekwencji ich nieuiszczenia w postaci wypowiedzenia umowy najmu.

W przedmiotowej sprawie, pismem z dnia 11 maja 2017 roku wezwano pozwanego do zapłaty kwoty 29.994,81 zł, stanowiącej zaległość w zapłacie czynszu wraz z opłatami niezależnymi od wynajmującego w związku z najmem i bezumownym korzystaniem z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...), w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania wezwania, wskazując, że w przypadku nieuregulowania zaległości w tym terminie sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

Wskazane pismo zawiera wezwanie do zapłaty, jednakże w jego treści wskazano, że kwota 29.994,81 zł dotyczy zarówno zaległości z tytułu czynszu najmu wraz z opłatami niezależnymi od wynajmującego, jak i bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Natomiast, w świetle złożonych przez powódkę do akt sprawy dokumentów, nie sposób ustalić, jaka była wysokość zaległości pozwanego tytułu czynszu najmu wraz z opłatami niezależnymi od wynajmującego na dzień 11 maja 2017 roku, a konsekwencji, czy wskazana w wezwaniu kwota, wobec nie wykazania przez powódkę wcześniejszego wypowiedzenia pozwanemu stosunku najmu, stanowiła w istocie wyłącznie zaległość związaną z umową najmu, a nie bezumownym korzystaniem z lokalu. Ponadto, co ma kluczowe znaczenie w przedmiotowej sprawie, pismo zawiera wezwanie do zapłaty, ale bez uprzedzenia pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości w opłatach za lokal. W piśmie wskazano jedynie rygor skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, co nie jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy najmu. Albowiem, przedmiotem ewentualnego procesu sądowego może być jedynie żądanie zapłaty owych zaległości. Zaś, jak już wskazano powyżej, co jednoznacznie wynika z przepisu art.11 ust.2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, najemca powinien zostać wezwany do uiszczenia kwoty zadłużenia przekraczającego trzymiesięczne zadłużenie i bieżącego uiszczania czynszu i innych opłat, przy czym wezwanie to winno wskazywać termin miesięczny do uiszczenia zaległości, a nadto wskazywać rygor braku zapłaty – w postaci wypowiedzenia umowy. Powódka nie udowodniła, aby wezwanie skierowane do pozwanego przed wypowiedzeniem umowy najmu zawierało stosowne uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu.

Treść załączonego wezwania do zapłaty wskazuje, iż nie został zachowany ustawowy tryb wypowiedzania umowy najmu lokalu mieszkalnego określony w art. 11 ust.1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 1610.), bowiem wezwanie do zapłaty nie zawierało uprzedzenia pozwanego o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu lokalu, a jedynie rygor skierowania sprawy na drogę sądową. Przewidziany w przepisie art.11 ustawy o ochronie praw lokatorów tryb wypowiedzenia umowy najmu został obwarowany określonymi obostrzeniami, aby chronić uprawnienia lokatorów do zajmowanego lokalu.

Konkludując, skoro nie została spełniona przesłanka skutecznego wypowiedzenia umowy najmu w postaci prawidłowego wezwania do zapłaty, pozwanemu nadal przysługuje tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. W rezultacie, powództwo podlegało oddaleniu.

Nieprawidłowości wezwania pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych, która implikowała brak możliwości skutecznego wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu, nie może sanować wniesienie pozwu o nakazanie pozwanemu opróżnienia lokalu, choć w doktrynie i orzecznictwie wyrażane są poglądy, iż taka czynności procesowa, jako stanowiąca wyraz zamiaru rozwiązania umowy najmu, może zastępować oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Wniesienie pozwu nie może jednak skutecznie zastąpić dodatkowego, prawidłowego wezwania do zapłaty należności. Nie zawiera bowiem żądania zapłaty określonej kwoty i zakresienia dodatkowego miesięcznego terminu, a nadto wówczas nadal brak byłoby skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu, skoro oświadczenie o wypowiedzeniu musi być skutkiem takiego wezwania i następować po nim.

Mając na uwadze powyższe nie można uznać, iż umowa najmu z dnia 1 maja 1999 roku uległa rozwiązaniu na skutek wypowiedzenia. W konsekwencji, pozwany A. P. nadal dysponuje wobec strony powodowej tytułem do władania i korzystania z lokalu numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł..

Mając na uwadze powyższe, powództwo podlegało oddaleniu.