

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 23 marca 2018 r.**

Pozwem z dnia 14 czerwca 2016 roku (data prezentaty) powód (...) W. wniósł o nakazanie pozwanym K. Ł., A. Ł. (1), A. Ł. (2) oraz J. Ł. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...) oraz wydanie go powodowi. Pełnomocnik powoda wniósł ponadto o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zdaniem (...) W. pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez podstawy prawnej albowiem umowa najmu związana z tym mieszkaniem została przez powoda rozwiązana w związku z niedokonywaniem terminowych płatności (pozew k. 1- 4).

Postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2016 r. tut. Sąd zawiesił postępowanie z uwagi na śmierć pozwanej K. Ł. (postanowienie k. 50).

W dniu 19 sierpnia 2017 r. Sąd wydał postanowienie o podjęciu zawieszzonego postępowania z udziałem A. Ł. (1), A. Ł. (2), oraz J. Ł. jako następców prawnych zmarłej K. Ł. (postanowienie k. 63).

Na rozprawie w dniu 15 grudnia 2017 r. J. Ł. oświadczył, że nie zamieszkuje w spornym lokalu, wskazując, że jego obecny adres zamieszkania to: ul. (...) w W.. Na rozprawie tej A. Ł. (1) oświadczył z kolei, że zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Jednocześnie wskazał, że pozwany A. Ł. (2) również zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, jednak obecnie przebywa czasowo w Luksemburgu (protokół rozprawy z dnia 15 grudnia 2017 r. k. 88- 89).

Na rozprawie w dniu 23 marca 2018 r. J. Ł. wskazał, że nie mieszka w przedmiotowym lokalu. Równocześnie oświadczył, że pozostali pozwani wyprowadzili się za granicę, pozostawiając drobne rzeczy w spornym lokalu i nie wykazują zamiaru powrotu do Polski (protokół rozprawy z dnia 23 marca 2018 r. k. 103- 104).

W toku postępowania strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie (protokół rozprawy z dnia 23 marca 2018 r. k. 103- 104).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 3 września 1984 r. (...) W. zawarło z B. S. umowę najmu mieszkalnego o nr (...), zlokalizowanego w W. przy ul (...). Na podstawie art. 691 k.c. K. Ł. wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci B. S.. W lokalu tym wraz z K. Ł. mieszkali również jej mąż A. Ł. (1) oraz jej dzieci A. Ł. (2) i J. Ł. (okoliczności bezsporne).

Zgodnie z umową najmu, lokatorzy zobowiązani byli uiszczać na rzecz powoda opłaty z tytułu czynszu oraz świadczeń dodatkowych do 10-go dnia każdego kolejnego miesiąca (okoliczności bezsporne).

W związku z zaległościami związanymi z uiszczaniem opłat związanych z zajmowanym mieszkaniem Urząd Miasta Stołecznego W. pismami z dnia 17 lutego 2012 r. wezwał A. Ł. (1), A. Ł. (2) i J. Ł. oraz K. Ł. do zapłaty, w terminie miesięcznym kwoty 43 113,41 zł. Z kolei pismem z dnia 14 marca 2013 r. właściciel lokalu wezwał zajmujących lokal do zapłaty zadłużenia czynszowego w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty doręczenia pisma, jednocześnie wskazując, że nieuiszczenie należności wiązało się będzie z wypowiedzeniem umowy najmu oraz wystąpieniem na drogę postępowania sądowego o wyegzekwowanie zadłużenia oraz eksmisję z zajmowanego lokalu (okoliczności bezsporne, dowody: pisma z dnia 17 lutego 2012 r. wraz z potwierdzeniami odbioru k. 12- 14, pismo z dnia 14 marca 2013 r. wraz z potwierdzeniami nadania k. 16- 20).

Zarząd D. O. (...) W. przesłał K. Ł. pismo z dnia 16 lipca 2013 r. w ramach którego złożył oświadczenie o wypowiedzeniu z dniem 31 sierpnia 2013 r. umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) (okoliczności bezsporne, pismo z dnia 16 lipca 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 21- 22).

K. Ł. zmarła w dniu 1 lipca 2016 r. (okoliczność bezsporna, dowód: akt zgonu k. 49).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przytoczonych powyżej dowodów. Sąd nie dopatrywał się podstaw do kwestionowania wiarygodności zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Sąd oddalił złożone przez powoda wnioski o przesłuchanie świadka A. Z. oraz przesłuchania pozwanych, albowiem w kontekście rozważań dotyczących bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu, przeprowadzenie tych dowodów nie miałyby istotnego znaczenia z punktu widzenia zasadności powództwa, a jednocześnie skutkowałyby nieuzasadnionym przedłużeniem postępowania.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu.

Norma wyrażona w art. 222 § 1 k.c. stanowi, że 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.

Wbrew stanowisku strony powodowej, (...) W. jako właściciel przedmiotowego lokalu nie może domagać się opróżnienia, opuszczenia i wydania spornego lokalu przez pozwanych, bowiem przysługuje im skuteczne prawo do korzystania z tego lokalu. Nie doszło bowiem do skutecznego rozwiązania umowy najmu, zatem ten stosunek prawny w dalszym ciągu istnieje i wiąże obie strony. Powód nie może zatem skutecznie żądać eksmitowania pozwanych.

Przepisy odnoszące się do umowy najmu lokalu mieszkalnego zostały uregulowane przede wszystkim w dwóch aktach prawnych – w rozdziale I i II z działu I, zawartego w tytule XVII księgi III kodeksu cywilnego oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 t.j. z późn. zm., dalej także jako u.o.l. lub ustawa o ochronie praw lokatorów). Ustawa o ochronie praw lokatorów reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 1 tej ustawy) i zawiera przepisy szczególne w stosunku do innych ustaw regulujących to zagadnienie. W art. 3 ust. 3 u.o.l. przewidziano, że przepisy tej ustawy nie naruszają przepisów innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów w sposób korzystniejszy dla lokatora. Oznacza to, że mają one szczególny charakter gwarancyjny i znajdują zastosowanie w odniesieniu do każdego stosunku prawnego związanego z odpłatnym tytułem prawnym do lokalu, chyba że właściwa ustawa reguluje konkretne zagadnienie w sposób bardziej korzystny dla lokatora albo też stosowanie ustawy o ochronie praw lokatorów jest do pewnych stosunków prawnych wyłączone wprost (m.in. art. 1a oraz art. 3 ust. 2 u.o.l.; zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2007 r., sygn. akt I CNP 66/07, LEX nr 861680). Innymi słowy, przy rozstrzyganiu sporów związanych z ochroną praw lokatorów pierwszeństwo mają co do zasady uregulowania tej ustawy i mogą one wyłączać przepisy zawarte w innych aktach prawnych.

Na początek rozważań należy wskazać, że do stosunku prawnego, istniejącego między powodem a pozwanymi, stosuje się ustawę o ochronie praw lokatorów. Lokatorem w myśl tej ustawy jest bowiem najemca (art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.l.). Właścicielem zaś – wynajmujący (art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.l.). Lokalem z kolei jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, z wyłączeniem pomieszczeń przeznaczonych do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujących się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych (art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.l.). W realiach niniejszej sprawy wszystkie te warunki są spełnione. (...) W. oraz K. Ł. łączyła umowa najmu, zatem byli odpowiednio wynajmującym i najemcą. Wraz z najemcą lokal ten zajmowany był również przez pozostałych pozwanych. Umowa dotyczyła lokalu z mieszkaniowego zasobu, który to lokal służył najemcy do zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych. Małżonek i synowie K. Ł. wywodzili swój tytuł do zamieszkiwania w spornym lokalu od K. Ł. z racji łączących ich z najemcą stosunków małżeństwa i pokrewieństwa. Pozwani byli zatem lokatorami w myśl ustawy o ochronie praw lokatorów i byli uprawnieni do odpłatnego używania lokalu.

Art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym oraz zmianie kodeksu cywilnego (dalej u.o.l.) przewiduje, że 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 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W ust. 2 pkt 2 powołanego przepisu postanowiono, że 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.

Dla skuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego niezbędne jest więc spełnienie kilku warunków określonych w wyżej cytowanych przepisach. Po pierwsze, możliwość dokonania wypowiedzenia umowy najmu aktualizuje się w przypadku pozostawania przez wynajmującego w zwłoce z zakresie spłaty należności związanych z istniejącym stosunkiem prawnym za trzy pełne okresy płatności. Należy wskazać, że na gruncie niniejszego postępowania bezsporny pozostawał fakt, że pozwani w dacie składania oświadczenia o wypowiedzeniu pozostawali w zwłoce w zakresie uiszczania należności związanych z lokalem i w związku z tym przyjęto, że wynajmujący miał prawną możliwość podejmowania kroków mających na celu wypowiedzenie umowy najmu. Zaznaczyć trzeba jednak, że kolejne działania powoda nie były podejmowane zgodnie z regulacjami zawartymi w u.o.l. i w związku z tym dokonane w lipcu 2013 r. wypowiedzenie należało ocenić jako bezskuteczne.

Jak już wspomniano wynajmujący przed dokonaniem wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego w warunkach określonych przepisami u.o.l. musi wezwać najemców do uiszczenia należności wynikającej z umowy oraz określić najemcom miesięczny termin na spłatę zadłużenia. Jednocześnie wynajmujący zobowiązany jest do wskazania, że w przypadku nieuiszczenia należności w określonym terminie dokona on wypowiedzenia umowy najmu.

W ocenie Sądu powód nie dokonał opisanych wyżej czynności w sposób zgodny z treścią ustawy i w związku z tym złożone przez niego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu należało uznać za bezskuteczne, a umowę najmu łączącą strony za wiążącą w dalszym ciągu.

W toku postępowania powódka przedłożyła dwa pisma, które w jej przekonaniu czyniły zadość wymaganiom określonym w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.l. i pozwalały na skuteczne wypowiedzenie umowy. Sąd nie podziela jednak takiego zapatrywania. W tym zakresie wskazać należy, że ani pismo z dnia 17 lutego 2012 r., ani pismo z dnia 14 marca 2013 r. nie spełnia przesłanek określonych w cytowanym przepisie. W pierwszym ze wskazanych pism pozwanym został co prawda wyznaczony miesięczny termin na uregulowanie należności, jednak nie zostali oni powiadomieni o skutkach nieuiszczenia w wyznaczonym terminie, tj. o możliwości wypowiedzenia umowy najmu. Z kolei w ramach drugiego pisma przesłanego pozwanym zostali oni powiadomieni o ewentualnych skutkach nieuiszczenia zaległości, jednak na spłatę zadłużenia wyznaczony im został jedynie 14-dniowy termin, tj. niezgodny z regulacjami zawartymi w u.o.l. W miejscu warto wskazać, że przedmiotowa ustawa m.in. ma za zadanie zapewnić obywatelom ochronę w zakresie realizacji ich potrzeb mieszkaniowych i mając na uwadze walor ochronny ustawy należy przyjąć, że obowiązkiem właściciela nieruchomości jest dokonanie czynności zmierzających do wypowiedzenia stosunku prawnego na podstawie którego dane osoby zajmowały dany lokal z zachowaniem wszystkich wymogów przepisanych przez ustawę. Powyższe rozważania stają się tym bardziej aktualne w sytuacji, w której powód jest podmiotem z założenia działającym w zakresie realizacji celów mieszkaniowych na rzecz osób fizycznych. W kontekście powyższego należy przyjąć więc, że częściowe spełnienie przesłanek dokonania wypowiedzenia w ramach dwóch doręczonych najemcom pism jest niewystarczające do zachowania warunków skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu lokalu należącego do komunalnego zasobu mieszkaniowego.

Bezskuteczność wypowiedzenia umowy najmu łączącej K. Ł. z powodem, powoduje, że umowa ta w dalszym ciągu obowiązywała. W obliczu powyższego uzasadnione jest twierdzenie, że w momencie wytoczenia powództwa K. Ł. dysponowała tytułem prawnym do zajmowania przedmiotowego lokalu. Do chwili zamknięcia rozprawy powód nie złożył zgodnego z prawem oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu spornego lokalu. Podkreślenia wymaga,

że po śmierci najemcy pozwani zamieszkujący do chwili śmierci K. Ł. w spornym lokalu wstąpili w stosunek najmu po niej na podstawie art. 691 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, że w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Co istotne § 2 tego przepisu określa, że warunkiem niezbędnym do wstąpienia w stosunek najmu jest stałe zamieszkiwanie w lokalu przez wstępującego do śmierci najemcy. W tym kontekście wskazać należy, że w toku postępowania Sąd ustalił, że pozwani z wyjątkiem J. Ł. w dniu 1 lipca 2016 r. zamieszkiwali stale z K. Ł.. Co istotne, wstąpienie osób wskazanych w art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym i niezależnie od tego, czy źródłem najmu była umowa najmu, czy decyzja administracyjna o przydziale (tak SN w uchwale z dnia 23 października 1978 r., III CZP 52/78, OSN 1979, nr 5, poz. 89, z glosami: E. W., NP 1980, nr 9, s. 139 i Z. R., OSP 1979, z. 9, poz. 162). W toku postępowania nie ustalono natomiast, aby pozwani dokonali wypowiedzenia umowy najmu w myśl art. 691 § 3 k.c. W kontekście przedstawionych powyżej okoliczności Sąd uznał więc, że A. Ł. (1), A. Ł. (2), jako osoby bliskie dla K. Ł., po jej śmierci z mocy prawa stali się stroną umowy najmu i w związku z tym dysponują oni tytułem prawnym do zajmowania lokalu mieszkalnego nr (...) zlokalizowanego przy ul. (...) w W. i w związku z tym żądanie określone pozwu w stosunku do pozwanych A. Ł. (1) i A. Ł. (2) należało uznać za bezzasadne z tych przyczyn. Natomiast w stosunku do pozwanego J. Ł. powództwo jest niezasadne z tego względu, że nie mieszka on w spornym lokalu. Twierdzenie tej treści pozwany J. Ł. wygłosił na rozprawie w dniu 15 grudnia 2017 r. w obecności pełnomocnika powoda, który nie zaprzeczył temu twierdzeniu. Wobec tego Sąd uznał ten fakt za przyznany.

Ze wskazanych wyżej powodów i na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa Sąd orzekł jak w sentencji.

S. P. ł S.

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.