

Sygn. akt II C 663/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2018 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział II Cywilny, w składzie:**

Przewodnicząca: S.S.R. A. M.

Protokolant: sekr. sąd. W. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa P. S. (1)

przeciwko T. P.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo;
2. oddała wniosek interwenienta ubocznego działającego po stronie powoda o zasądzenie kosztów postępowania.

Sygnatura akt II C 663/17

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 września 2017 roku powód P. S. (1) wniósł o orzeczenie eksmisji pozwanego T. P. z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z rzeczami i osobami z nim zamieszkującymi oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w oparciu o umowę najmu pozwany był najemcą lokalu wymienionego w pozwie i z tego tytułu był zobowiązany do uiszczania czynszu miesięcznego za najem w wysokości 242,19 zł miesięcznie oraz opłat za wywóz nieczystości w wysokości 12,00 zł. Ponieważ pozwany zalegał z opłatą czynszu najmu i innych opłat, powód pismem z dnia 23 maja 2017 roku wezwał pozwanego do uiszczenia zaległości. Zaległość nie została przez pozwanego uregulowana, toteż pismem z dnia 3 lipca 2017 roku powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2017 roku. Od tego czasu pozwany zajmuje lokal bezumownie (pozew k. k. 2 -3v).

Pismem z dnia 19 lutego 2018 roku Miasto Ł. –Zarząd Lokali Miejskich zgłosił interwencję uboczną po stronie powodowej i wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów w wysokości 40,00 zł. Interwenient uboczny zakwestionował skuteczność wypowiedzenia przez powoda umowy najmu (pismo k. 41 – 42).

Na rozprawie w dniu 26 lutego 2018 roku powód poparł powództwo, zaś pozwany wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, iż systematycznie spłaca zadłużenie związane z najmem lokalu mieszkalnego (protokół elektroniczny z dnia 26 lutego 2018 roku czas elektroniczny 00:01:03 oraz 00:01:21 – 00:04:34).

Do końca postępowania strony pozostały przy swoich stanowiskach

w sprawie (okoliczność bezsporna).

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód jest współwłaścicielem w 54/486 częściach budynku mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) (okoliczność bezsporna).

W dniu 18 listopada 2009 roku pomiędzy powodem P. S. (1) jako zarządcą/współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. a pozwanym T. P. i A. P. została zawarta na czas nieokreślony umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 26,91 m<sup>2</sup>, położonego w Ł. przy ulicy (...). Zgodnie z jej postanowieniami najemcy zobowiązali się uiszczać powodowi miesięczny czynsz najmu w wysokości 220,66 zł miesięcznie. W §7 przywołanej umowy zastrzeżono, iż w sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego oraz kodeksu cywilnego (kserokopia umowy najmu lokalu mieszkalnego k.11 - 12).

Pismem z dnia 5 maja 2015 roku, wypowiedzeniu uległa dotychczasowa stawka czynszu najmu. Nową stawkę czynszu ustalono na kwotę 242,19 zł, z początkiem jej obowiązywania od dnia 1 września 2015 roku. Wysokość czynszu wraz z opłatami za wywóz nieczystości została określona na kwotę 254,19 zł (kserokopia wypowiedzenia wysokości czynszu k.13).

Pismem z dnia 23 maja 2017 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty w terminie do 30 czerwca 2017 roku zaległych opłat za korzystanie z lokalu, których wysokość na dzień 30 kwietnia 2017 roku, wyrażała się kwotą 254,20 zł i uprzedził pozwanego o wypowiedzeniu umowy najmu, bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku nie uiszczenia tej kwoty (kserokopia wezwania do zapłaty k. 14).

Powyższe wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 12 czerwca 2017 roku (wydruk z systemu śledzenia przesyłek k. 16).

Pismem z dnia 3 lipca 2017 roku powód wypowiedział pozwanemu T. P. umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2017 roku, gdyż pomimo wezwania do zapłaty pozwany nadal posiadał zaległości czynszowe (kserokopia wypowiedzenia umowy najmu k. 17- 18).

Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanemu w dniu 26 lipca 2017 roku

(kserokopia wypowiedzenia umowy najmu k.21).

W maju 2017 roku pozwany z uwagi na utratę pracy zaprzestał opłacania czynszu najmu, aż do października 2017 roku, kiedy to uiszczył na rzecz powoda kwotę 530,00 zł, następnie w listopadzie 2017 roku wpłacił kwotę 400,00 zł, w styczniu 2018 roku wpłacił 510,00 zł, zaś w lutym 2018 roku kwotę 300,00 zł

Na dzień 30 kwietnia 2017 roku pozwany zaległa z płatnością czynszu w wysokości 254,20 zł. Na dzień 23 maja 2017 roku zaległość pozwanego w uiszczaniu czynszu wynosiła 508,40 zł (pismo k. 52).

T. P. od dnia września 2017 roku podjął pracę z tytułu, której otrzymuje miesięczny dochód w wysokości 1.540,00 zł. Pozwani nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł., nie pobiera żadnych świadczeń z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, jest osobą zdrową, nie posiada orzeczonego stopnia niepełnosprawności, nie jest ubezwłasnowolniony, nie posiada nikogo na swoim utrzymaniu. Pozwany nie posiada tytułu prawnego do żadnego innego lokalu mieszkalnego ani możliwości zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym. Pozwany samotnie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym o numerze (...) położonym w Ł. przy ulicy (...) (zeznania pozwanego – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 26 lutego 2018 roku czas elektroniczny 00:13:38 – 00:25:37 k. 49 – 50).

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na kserokopiach dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony oraz na przesłuchaniu stron.

## **Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył co następuje:**

Powództwo nie jest zasadne i jako takie podlega oddaleniu.

Stan faktyczny sprawy okazał się niesporny między stronami. P. S. (2) i T. P. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), zawarta w dniu 18 listopada 2009 roku, na czas nieokreślony.

Zgodnie z umową, oraz późniejszym wypowiedzeniem wysokości czynszu, pozwany od 1 września 2015 roku miał opłacać czynsz w wysokości 242,19 zł miesięcznie, co wraz z opłatami dodatkowymi stanowiło kwotę 254,19 zł.

W pierwszej kolejności rozważenia wymagało, 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 powoda 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.

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.

Powód opiera swoje roszczenie o wydanie lokalu z przepisu art. 675 k.c. zgodnie z którym po zakończeniu umowy najmu najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu.

Łączący strony stosunek prawny nadał 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), do którego wprost odwołuje się zawarta między stronami umowa najmu lokalu mieszkalnego. 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 osobę, 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 katalog przyczyn uzasadniających wypowiedzenie stosunku najmu.

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 wypowiedzenia stosunków prawnomieszkaniowych, których źródłem jest umowa o odpłatne używanie lokalu.

W realiach przedmiotowej sprawy powód żądał eksmisji pozwanego wskazując na wypowiedzenie umowy najmu z powodu zaległości czynszowych.

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.

Właściciel, który zaniecha takiego upomnienia lokatora bądź wezwania go do zapłaty zaległości, nie może następnie skutecznie wypowiedzieć lokatorowi stosunku najmu pomimo tego, iż zachowanie lokatora mieści się w grupie zachowań, opisanych w art. 11 ust. 2 pkt. 1 ustawy i pomimo występowania zaległości czynszowych. Cel takiego unormowania jest jednoznacznie ochronny w stosunku do lokatora, nie wystarczy by jego zachowanie było naganne, sprzeczne z umową, obowiązkami lokatora lub porządkiem domowym, ale konieczne jest – w świetle powoływanego przepisu – by lokator miał świadomość konsekwencji swojego zachowania i pomimo tego nadal lekceważył swoje obowiązki, postanowienia umowy czy porządek domowy.

W przedmiotowej sprawie, pismem z dnia 23 maja 2017 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 254,20 zł do końca 30 czerwca 2017 roku, wskazując, że w razie braku spłaty wypowie umowę najmu. Wskazane pismo zawiera wezwanie do zapłaty, w wyznaczonym miesięcznym terminie do uiszczenia zaległego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu. W dacie owego wezwania pozwany nie pozostawał w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Jak wynika bowiem z załączonych do pozwu dokumentów, w tym wypowiedzenia wysokości stawki czynszu z dnia 5 maja 2015 roku, czynsz najmu za sporny lokal w chwili skierowania do pozwanego wezwania do zapłaty wynosił 242,19 zł miesięcznie, a powiększony o opłatę z tytułu wywozu nieczystości wyrażał się kwotą 254,19 zł, czego nie kwestionowały strony postępowania. Kwota wskazana w wezwaniu do zapłaty z dnia 23 maja 2017 roku, której zapłaty żądał powód od pozwanego, nie stanowiła zatem równowartości co najmniej trzech pełnych okresów płatności czynszu obowiązującego w chwili wezwania do zapłaty ( $3 \times 254,19 \text{ zł} = 762,57 \text{ zł}$ ). Skoro w dacie wezwania do zapłaty nie istniała po stronie pozwanego zwłoka z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej za trzy pełne okresy płatności, powód nie był uprawniony do zakreślenia pozwanemu, w piśmie z dnia 23 maja 2017 roku wzywającym do zapłaty, rygoru wypowiedzenia umowy najmu, gdyż nie istniała wówczas podstawa do wypowiedzenia umowy najmu. Wprawdzie powód w wypowiedzeniu umowy najmu wskazał, iż przyczyną wypowiedzenia są zaległości opłat czynszowych za sporny lokal, które na dzień 30 czerwca 2017 roku wyniosły 762,57 zł, jednak okoliczność ta, w żaden sposób nie konwaliduje nieprawidłowo dokonanego wezwania do zapłaty. Treść złączonego 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 opiewało na kwotę niższą niż równowartość co najmniej trzech pełnych okresów płatności czynszu. Odmienna interpretacja przepisu art.11 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów przekreślałaby jego ochronną funkcję umożliwiając sytuację, gdy najemca zalegający z opłatami z tytułu czynszu najmu nawet w niewielkim zakresie (np. w zakresie części czynszu za jeden miesiąc), zostanie zapobiegawczo wezwany do zapłaty przez wynajmującego pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, by w przyszłości wynajmujący powołując się na tą okoliczność, gdy zaległości czynszowe przekroczą wymaganą przepisami prawa równowartość trzech pełnych okresów rozliczeniowych, mógł wypowiedzieć umowę najmu. Natomiast, 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 umowy najmu zawartej między stronami w dniu 18 listopada 2009, 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. W ocenie sądu orzekającego w przedmiotowej sprawie, wniesienie pozwu nie może jednak skutecznie zastąpić dodatkowego, prawidłowego wezwania do zapłaty należności. Pozew nie zawiera bowiem żądania zapłaty określonej kwoty, nadto nie zakreśla

dotatkowego miesięcznego terminu. Na marginesie zasygnalizować należy, iż nawet 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 18 listopada 2009 roku uległa rozwiązaniu. W konsekwencji, pozwany T. P. nadal dysponuje wobec strony powodowej tytułem do władania i korzystania z lokalu numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł., a zatem powództwo podlegało oddaleniu.