

Sygn. akt VIII C 1372/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. - Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.

przeciwko pozwanej E. J.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 1372/15

## UZASADNIENIE

W dniu 26 marca 2015 roku powód Miasto Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wytoczył przeciwko pozwanej E. J. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powód podniósł, że najemcą przedmiotowego lokalu była H. M., która opuściła lokal ok. 10 lat temu bez poinformowania powoda i wymeldowała się z niego. W przedmiotowym lokalu H. M. zameldowała E. J., która zajmuje przedmiotowy lokal do dnia dzisiejszego bezumownie i bez uiszczania należnego powodowi odszkodowania. Powód wielokrotnie zwracał się do pozwanej o wydanie kluczy do lokalu, jednak pozwana nie reagowała na żadne wezwania (wezwanie z 24.11.2010 roku, wezwanie z 06.02.2015 roku). Nadto pomimo wezwania do zapłaty z dnia 18 listopada 2013 roku pozwana w dalszym ciągu nie uiszcza należnego odszkodowania. Pozwana ubiegała się o przyznanie jej uprawnień do lokalu, jednak lokal nie został jej przyznany. **(pozew k. 2-5)**

Na rozprawie w dniu 4 listopada 2015 roku pełnomocnik powoda nie stawił się, został prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Podniosła, że została zameldowana w przedmiotowym lokalu na pobyt czasowy od 1996 roku, zaś na pobyt stały od 1998 roku. Około 2 lata temu lokal został zalany. Podniosła, że od 1996 roku do 2010 lub 2011 roku w lokalu zameldowane były trzy osoby, tj. pozwana, pani M. i jej mąż. Pozwana od 1996 roku do 2010 lub 2011 roku uiszczała czynsz najmu za lokal za trzy osoby. Ubiegała się o formalne przyznanie lokalu kilkakrotnie, ale podania nie zostały rozpatrzone pozytywnie, mimo, że od tylu lat pozwana płaci za ten lokal czynsz. Wyjaśniła, że dopóki posiadała książeczki opłat mieszkaniowych wystawione na H. M., płaciła czynsz zgodnie z książeczkami, natomiast odkąd książeczki przestały być wystawiane, w tytułach wpłaty wskazywała, że jest to opłata za czynsz za dany miesiąc i wskazywała siebie, jako osobę wpłacającą. Płaciła za lokal do czasu jego zalania, ale obecnie boi się remontować lokal, bo czeka na decyzję Sądu. Pozwana wyjaśniła, że za te wszystkie lata co miesiąc był płacony czynsz. Wskazała, że nie wszystkie dokumenty udało się jej odnaleźć, ale

złożyła potwierdzenia wpłaty czynszu, które odnalazła. Podniosła także, że nie ma innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać. **(protokół rozprawy k. 27-28)**

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

H. M. na podstawie umowy najmu zawartej z poprzednikiem prawnym powoda, na czas nieokreślony, zamieszkiwała w lokalu numer (...) położonym w L. 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. **(okoliczności bezsporne, kserokopia zaświadczenia z MSW k. 11, kserokopia zaświadczenia z (...) k. 10)**

H. M. wyprowadziła się z lokalu około 10 lat temu i wymeldowała się z lokalu. W lokalu pozostała zaś E. J.. **(okoliczności bezsporne)**

W okresie od 1996 roku do 2013 roku pozwana E. J. uiszczala na rzecz powoda kwoty pieniężne, odpowiadające wysokości czynszu najmu za przedmiotowy lokal. **(okoliczności bezsporne, dowody comiesięcznych wpłat czynszu za okres od kwietnia 2010 roku do września 2012 roku)**

Pozwana ubiegała się o formalne przyznanie jej prawa do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, lecz jej wniosek został rozpatrzony negatywnie. **(okoliczności bezsporne, kserokopia pisma k. 15, k. 17)**

Pismami z dnia 24.11.2010 roku i 06.02.2015 roku powód wzywał pozwaną do opróżnienia lokalu mieszkalnego, czego pozwana nie uczyniła. **(okoliczności bezsporne, kserokopia wezwania k. 13)**

Od 2013 roku, po zalaniu lokalu, pozwana przestała płacić opłaty za korzystanie z lokalu, stąd na koncie lokalu powstało zadłużenie. **(okoliczności bezsporne, kserokopia pisma k. 17, wydruk kartoteki finansowej lokalu za okres od stycznia do września 2014 roku k. 18)**

Pozwana E. J. nie ma prawa do innego lokalu mieszkalnego i nie jest zarejestrowana jako bezrobotna. **(okoliczności bezsporne)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił jako bezsporny, jak również znajdujący potwierdzenie w dowodach z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

#### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

Podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego. 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 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 wywiezionej od wyroku apelacji wprost, był fakt, że w okresie od 1996 roku do 2013 roku pozwana E. J. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu mieszkalnym i uiszczała 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 tą 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 oddalił powództwo w całości, orzekając jak w sentencji wyroku.