

**Sygn. akt I C 661/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 24 stycznia 2017 roku**

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

w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia S.R. Agata Kłosińska

Protokolant: st. sekr. sąd. Kamil Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko J. M. (1), J. M. (2)

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powoda – Gminy M. Ł.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

**Sygn. akt I C 661/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 maja 2016 roku powódka M. P. wniosła

o nakazanie pozwanym J. M. (1) i J. M. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł. oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka wskazał, iż jest współwłaścicielem i zarządcą oraz pełnomocnikiem pozostałych współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Na skutek nieregulowania przez pozwanych opłat z tytułu czynszu, umowa najmu została pozwanym wypowiedziana, którzy obecnie zajmują lokal numer 1 położony na ww. nieruchomości bez tytułu prawnego

**(pozew k. 2-4)**

Gmina M. Ł. - Prezydent Miasta Ł., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, pismem wniesionym w dniu 17 stycznia 2017 roku zgłosiła swój udział w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej i wniosła o oddalenie powództwa, a w przypadku orzeczenia eksmisji -

o orzeczenie wobec pozwanych o braku uprawnienia do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Miasta Ł. w przypadku ustalenia braku przesłanek z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W uzasadnieniu podniosła, że pozwanym nadal przysługuje skuteczny względem powoda tytuł prawny do zajmowania lokalu, bowiem umowa najmu lokalu numer (...) przy ulicy (...) nie została prawidłowo wypowiedziana z zachowaniem trybu przewidzianego w ww. ustawie.

**(pismo interwenienta ubocznego k. 24-25, pełnomocnictwo k. 27)**

Na rozprawie w dniu 24 stycznia 2017 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, wskazując, iż przyczyną zaległości w opłatach czynszowych jest ich trudna sytuacja życiowa i majątkowa.

**(skrócony protokół rozprawy z dnia 24 stycznia 2017 roku, k. 29-30; adnotacja 00:07:04; płyta CD, k. 32)**

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :**

Współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w Ł. jest M. P.. Powódka zarządza przedmiotową nieruchomością w imieniu współwłaścicieli – J. B., P. R., D. R. (1), D. R. (2), W. D., U. P. jako ich pełnomocnik, którzy łącznie z nią posiadają udział wynoszący 1/2 części w ww. nieruchomości.

**(pełnomocnictwo, k. 7-8; elektroniczna treść księgi wieczystej numer (...))**

Pozwani J. M. (1) i J. M. (2), w dniu 23 marca 2010 roku zawarli z Gminą Ł. – Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej W. Wodny Rynek działającą w imieniu i na rzecz właścicieli, umowę najmu lokalu mieszkalnego numer 1 położonego w Ł. przy ulicy (...). Przedmiotowa umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

**(kserokopia umowy najmu k. 9-11)**

Pismem z dnia 27 czerwca 2016 roku adresowanym do J. i J. M. (2) powódka jako administrator nieruchomości wezwała ich do zapłaty zaległości w czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, które za okres od 1 marca 2013 roku do 27 czerwca 2016 roku wynoszą 18.830,84 zł, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, ze wskazaniem iż w przypadku braku spłaty zadłużenia umowa najmu lokalu mieszkalnego zostanie wypowiedziana oraz zostanie skierowane powództwo o eksmisję zajmowanego lokalu. Wezwanie zostało doręczone J. M. (2) w dniu 11 lipca 2016 roku

**(kserokopia wezwania do zapłaty k. 13; kserokopia potwierdzenia odbioru przesyłki , k. 13v)**

Pismem z dnia 25 lipca 2017 roku administracja nieruchomości, w imieniu której działała powódka oraz I. B., złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu pozwanym z dniem 25 lipca 2017 roku umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w Ł. przy ulicy (...), z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia czyli ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2016 roku. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano zwłokę z zapłatą czynszu i świadczeń za trzy okresy płatności. Wypowiedzenie umowy zostało doręczone pozwanemu J. M. (2) w dniu 29 lipca 2016 roku

**(kserokopia wypowiedzenia umowy najmu k. 12, kserokopia potwierdzenia odbioru przesyłki k. 12v)**

J. M. (1) uzyskuje świadczenie emerytalne w wysokości 1.174,89 zł brutto, 701,43 zł netto. Komornik pobiera miesięcznie kwotę 280 zł tytułem zaległości czynszowych na rzecz właścicieli nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Pozwani nie pracuje, jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako bezrobotny, bez prawa do zasiłku. Oboje pozwani są osobami chorymi. J. M. (1) choruje na stwardnienie rozsiane, J. M. (2) cierpi na miażdżycę kości. Nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

**(dowód z przesłuchania pozwanych w charakterze strony; skrócony protokół rozprawy, k. 29-30; adnotacja 00:11:21-00:15:42; zapis na płycie CD, k. 32; zaświadczenia z ZUS, k. 21-22; zaświadczenie z Urzędu Pracy w Ł., k. 20)**

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Uzupełniająco Sąd oparł się na dowodzie z przesłuchania pozwanych w charakterze strony.

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

Powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

Podstawą żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 675 § 1 kodeksu cywilnego. Zgodnie z normą prawną zawartą w tym przepisie, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 222 § 1 kodeksu cywilnego 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.

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu Cywilnego” (tekst jednolity Dz. U. 2016, poz. 1610), który przewiduje ściśle określone wymogi prawidłowego rozwiązania umowy najmu, a który ma zastosowanie

w przedmiotowej sprawie, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, 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 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 rodzaj regulacji mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z pozwanymi z powodu zaległości czynszowych nie zostały spełnione przez wynajmującego.

Przede wszystkim najemca powinien zostać wezwany do zapłaty 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 - art. 11 ustawy „o ochronie praw lokatorów (...)”. Jak przyjmuje się w doktrynie, przepisy te liberalizują - na korzyść najemcy - normę art. 672 k.c. dotyczącego najmu w ogólności; wynajmujący winien bowiem w przypadku najmu lokalu uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia oraz udzielić mu dodatkowego miesięcznego 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. (por. orz. SN z 22 lutego 1967 roku w sprawie III CZP 113/66, opubl. w OSNCP z 1967 roku poz. 102). W razie bowiem uiszczenia przez najemcę w terminie dodatkowym zaległości nie powstaje prawo wynajmującego do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia. (Komentarz do Kodeksu cywilnego Księga Trzecia Zobowiązania Tom 2, pod red. G. Bieńka, Wydawnictwo Prawnicze, W- wa 1999 rok, s. 219- 220).

W dokumentach złożonych do zamknięcia rozprawy jedynym wezwaniem do zapłaty poprzedzającym wypowiedzenie umowy najmu było wezwanie z dnia 27 czerwca 2016 roku (k. 13) z treści, którego wynika wprawdzie, że jest kierowane do obu pozwanych, ale ostatecznie zostało doręczone jedynie pozwanemu J. M. (2). Strona powodowa nie wykazała natomiast, iż pozwana J. M. (1) otrzymała zarówno pisemne wezwanie do zapłaty jako i wypowiedzenie umowy najmu. Ponadto w treści załączonego wezwania wyznaczono pozwanym – wbrew literalnemu brzmieniu przepisu art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu Cywilnego 14 dniowy termin na zapłatę należności w miejsce terminu miesięcznego.

Zgodnie z art. 61 § 1 k.c. zdanie pierwsze oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Artykuł ten pozwala ustalić, w jakiej chwili

oświadczenie woli może być uznane za złożone. Kwestia ta ma pierwszoplanowe znacznie przynajmniej z dwóch powodów. Po pierwsze, złożenie oświadczenia wyznacza moment, od którego autor oświadczenia może być uznany za związanego wyrażoną przez siebie wolą. Po drugie zaś, precyzyjne ustalenie chwili złożenia oświadczenia może być niezbędne dla stwierdzenia czy nastąpiło to z zachowaniem obowiązującego w danym przypadku terminu.

Skuteczność oświadczenia woli zależy od zakomunikowania go właściwej osobie, a więc tej do której jest ono kierowane (por. wyr. SN z dnia 21 czerwca 1965 r., III PR 18/65, NP 1966, nr 4, s. 531; wyr. SN z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKU 44/96, Prok. i Pr. 1997, nr 6, s. 30).

Istotnym dla skuteczności oświadczenia woli jest jego dojście do adresata w taki sposób, aby mógł on zapoznać się z jego treścią. Nie jest natomiast istotne to, kiedy oświadczenie woli zostało wyrażone albo wysłane do adresata. Samo sporządzenie pisma zawierającego oświadczenie woli nie może być uznane za złożenie oświadczenia woli w rozumieniu art. 61 k.c., chociażby nawet istniała możliwość faktycznego zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata, o ile nie nastąpiło przekazanie tego pisma z zamiarem wywołania skutków prawnych (por. wyrok SN z dnia 4 listopada 1982 r., II CR 380/82, OSNC 1983, nr 8, poz. 117; wyrok SN z dnia 20 sierpnia 1984 r., I PRN 111/84, OSNC 1985, nr 4, poz. 57, z glosą T. Liszcz, PiZS 1985, nr 11, s. 68).

Ocena, czy adresat oświadczenia miał faktyczną możliwość zapoznania się z jego treścią, nie zawsze jest oczywista. Zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 6 k.c. na składającym oświadczenie woli spoczywa w takich przypadkach ciężar dowodu, że jego oświadczenie doszło do adresata w taki sposób, że mógł się z nim zapoznać w normalnym toku czynności, natomiast na adresacie tego oświadczenia spoczywa ewentualnie ciężar wykazania, że nie miał on rzeczywistej możliwości zapoznania się z jego treścią (Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 301; por. M. Piekarski (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 179; B. Ziemanin, Z. Kuniewicz, Prawo cywilne. Część ogólna, Poznań 2007, s. 169).

W ocenie Sądu strona powodowa udowodniła prawidłowość doręczenia pozwanemu J. M. (2) pisma zawierającego wezwanie do zapłaty zaległości czynszowych oraz pisma z wypowiedzeniem umowy najmu, tj. powódka złożyła oświadczenie woli w taki sposób, iż pozwany mógł się z nim zapoznać. Co do drugiego najemcy lokalu – pozwanej J. M. (1), powód takich dowodów w toku postępowania nie przedłożył co implikowało brak możliwości stwierdzenia wobec niej skuteczności wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu.

Ponadto treść złączonego wezwania do zapłaty wskazuje, iż nie został zachowany ustawowy tryb wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego określony w art. 11 ust.1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 1610.) bowiem przed wypowiedzeniem umowy najmu wynajmującym nie został wyznaczony dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zaległości, a jedynie termin 14 dniowy. Co więcej strona powodowa naruszyła również ten termin wypowiadając umowę pozwanym pismem z dnia 25 lipca 2016 roku (ostatniego dnia 14 – dniowego terminu) od doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty, które nastąpiło 11 lipca 2016 roku.

Powyzszej nieprawidłowości nie może sanować wniesienie pozwu o nakazanie opróżnienia lokalu, gdyż taka czynności procesowa uznawana jest powszechnie za wyraz zamiaru rozwiązania umowy najmu, stąd też doręczenie takiego pozwu może zastępować oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Nie może jednak skutecznie zastąpić dodatkowego wezwania do zapłaty należności. Nie zawiera, bowiem zakreslenia dodatkowego terminu, a nadto wówczas nadal brak byłoby skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu, skoro oświadczenie o wypowiedzeniu musi być skutkiem takiego wezwania i następować po nim.

Z powodu braku wyznaczenia obu pozwanym dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty należności, jak również braku doręczenia pozwanej takiego wezwania oraz wypowiedzeniu umowy najmu nie można uznać, iż przedmiotowa umowa uległa rozwiązaniu. W konsekwencji, w ocenie Sądu, pozwani nadal dysponują wobec strony powodowej tytułem do władania i korzystania z lokalu numer (...) położnego w budynku przy ulicy (...) w Ł..

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo w całości.