

Sygn. akt VIII C 1205/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, VIII Wydział Cywilny

w następującym składzie :

Przewodniczący : Sędzia SR Tomasz Kalsztein

Protokolant : Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł. Zarządu Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko T. B. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 1205/17

UZASADNIENIE

W dniu 16 czerwca 2017 powód Gmina Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanemu T. B. (1) powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że N. C. była najemczynią lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), zaś pozwany nie posiada tytułu prawnego do zajmowania lokalu, gdzie bezprawnie zamieszkuje. (pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut braku podstaw dochodzonego żądania. Nadmienił, że nie zajmuje, ani też nie zajmował lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), bowiem zamieszkiwał i zamieszkuje pod innym adresem. (odpowiedź na pozew k. 34-37)

Na rozprawie w dniu 28 września 2017 roku w imieniu powoda stawił się jego pełnomocnik, popierając powództwo. Stawił się pozwany, który wniósł o oddalenie powództwa. (protokół rozprawy k. 48-50)

Na rozprawie w dniu 9 listopada 2017 roku stawił się zarówno pełnomocnik, jak i pozwany. Strony podtrzymały swoje wcześniejsze stanowiska w sprawie. (protokół rozprawy k. 54-56)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 maja 1999 roku N. C. zawarła z powodem umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas oznaczony. Zgodnie z treścią umowy strona powodowa zobowiązała się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a najemca zobowiązał się do uiszczania czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.

W przedmiotowym lokalu przy ul. (...) w Ł. najemca N. C. zamieszkiwała sama, aż do chwili śmierci w dniu 11 lutego 2016 roku. Na podstawie przeprowadzonego przez powoda wywiadu środowiskowego ustalono, iż T. B. (1) nie zamieszkuje, jak i nie zamieszkiwał w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. wspólnie z N. C.. (kserokopia umowy najmu k. 9-11; kserokopia skróconego odpisu aktu zgonu k. 12; pismo (...) G. z dnia 18.03.2016 r.

W piśmie z dnia 30 marca 2016 roku powód wobec złożonego przez pozwanego wniosku w sprawie uregulowania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. stwierdził, że w świetle zebranych dokumentów brak jest możliwości wynajmu przez niego przedmiotowego lokalu mieszkalnego wobec braku spełnienia wymaganych przesłanek, tj. faktu braku zamieszkiwania wspólnie z najemcą przez okres co najmniej 12 miesięcy do chwili śmierci najemcy. (pismo z dnia 30.03.2016 r. k. 14)

Pismem z dnia 7 lutego 2017 roku powód wezwał pozwanego do opuszczenia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. wobec zajmowania przez pozwanego ww. lokalu bez tytułu prawnego w terminie 14 dni od otrzymania pisma. (pismo z dnia 07.02.2017 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 14-15)

W dniu 30 marca 2017 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z przedmiotowego lokalu, w tym opłat eksploatacyjnych, które na dzień 28 lutego 2017 roku wyniosły 5.203,56 zł. Z kolei pismem z dnia 10 kwietnia 2017 roku wezwał pozwanego do dobrowolnego wydania lokalu, informując jednocześnie o konieczności zapłaty powstałego zadłużenia na koncie finansowym lokalu w kwocie 5.565,82 zł. (wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru w trybie awizo k. 21-22; wezwanie do wydania lokalu z potwierdzeniem odbioru w trybie awizo k. 19-20; stan finansowy konta lokalu k. 7-8)

Pozwany T. B. (1) nie był zarejestrowany jako bezrobotny, nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych. (dowód: pismo z PUP k. 32, okoliczności bezsporne)

Pozwany T. B. (1) nie zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) w Ł. wspólnie z najemcą lokalu, tj. N. C., mimo dokonanego zameldowania pod tym adresem. Pozwany zamieszkuje w lokalu mieszkalnym przy ul (...) w Ł. wspólnie z matką. Pozwany nie przebywa, jak i nie posiada żadnych swoich rzeczy w przedmiotowym lokalu, który znajduje się w zasobach powoda. (dowód: zeznania pozwanego T. B. k. 48-49, zeznania świadków: W. M. k. 49, K. B. i E. B. k. 55, A. K. k. 56)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu, jak również na podstawie dowodu z przesłuchania pozwanego oraz świadków.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

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.

Na gruncie niniejszej sprawy pozwany T. B. (1) w istocie nie posiada tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, a jednocześnie w związku z nie zamieszkiwaniem w tymże lokalu - swoim zachowaniem nie narusza żadnych praw powódki. Wprawdzie pozwany pozostaje zameldowany w lokalu numer (...) przy ul. (...) m. 50 w Ł., jednakże sama okoliczność zameldowania w danym miejscu w żadnym razie nie może wyłącznie przesądzać o faktycznym miejscu zamieszkania osoby. Czynność zameldowania jest instytucją z zakresu prawa

administracyjnego. Fakt zameldowania nie przesądza o władaniu lokalem, stwarza jedynie domniemanie faktycznego tam zamieszkiwania, które może być obalone.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. została zawarta z babcią pozwanego N. C., zaś po jej śmierci wygasł stosunek prawny istniejący między najemcą a wynajmującym. Z uwagi na fakt, iż najemczyni przedmiotowego lokalu zamieszkiwała samotnie, nikt nie nabył tytułu prawnego do wskazanego lokalu, także pozwany T. B. (1).

Jak ustalono w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego, pozwany T. B. (1) nie przebywa i nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w Ł., nie posiada w nim również swoich rzeczy. Pozwany obecnie zamieszkuje wspólnie

z matką E. B. (2) w lokalu mieszkalnym przy ul (...) w Ł.. Toteż Sąd przyjął za wiarygodne, spójne i logiczne twierdzenia zarówno pozwanego T. B. (1), jak

i przesłuchanych świadków W. M. (2), K. B., E. B. (2) i A. K. (2) na okoliczność nie zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w Ł.. Nadmienić należy, że zeznania pozwanego, jak i świadków potwierdzały zresztą dokumenty załączone przez powoda, tj. pismo opatrzone datą 18 marca 2016 roku oraz 30 marca 2016 roku, które jasno wskazywały na fakt braku zamieszkania pozwanego w przedmiotowym lokalu, co tym bardziej utwierdziło Sąd w przekonaniu o słuszności wydanego przez Sąd rozstrzygnięcia.

Żądanie opróżnienia i wydania lokalu (eksmisji) dotyczy sfery faktycznego władania lokalem przez pozwanego. Dlatego jedynie osoba, która faktycznie mieszka w lokalu lub w inny sposób przejawia wolę posiadania lokalu (np. przetrzymuje tam swoje rzeczy) jest legitymowana biernie w sprawie o eksmisję, bowiem tylko wobec takiej osoby orzeczenie uwzględniające powództwo z założenia może być w istocie wykonane. Ciężar wykazania legitymacji biernej pozwanego obciąża powoda, on bowiem wnosząc pozew kieruje roszczenie procesowe przeciwko określonej osobie.

Skoro zatem T. B. (1) nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, jak

i przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że nie przejawia także woli jego posiadania, powództwo w stosunku do pozwanego, jako bezprzedmiotowe, musiało podlegać oddaleniu, co też Sąd uczynił orzekając jak w sentencji wyroku.