

Sygn. akt VIII C 78/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.- (...) w Ł.

przeciwko M. K. (1)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 78/20

UZASADNIENIE

W dniu 28 stycznia 2020 roku powód Miasto Ł. – (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym M. K. (1) i M. K. (2) 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 zmarli A. i Z. K. byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), zaś aktualnie przedmiotowy lokal zamieszkują pozwani. Pozwana M. K. (1) starała się o tytuł prawny do lokalu po śmierci A. K., jednakże nie zamieszkiwała ona wspólnie z najemcą do chwili jego zgonu. Pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania lokalu, gdzie bezprawnie zamieszkują.

(pozew k. 5-6)

Postanowieniem z dnia 10 marca 2021 roku Sąd ustanowił kuratora dla pozwanych nieznanymi z miejsca pobytu. W odpowiedzi na pozew, kurator wniósł o umorzenie postępowania co do pozwanego M. K. (2) ze względu na jego zgon. Kurator wskazał, że pozwana M. K. (1) od dnia 5 września 2020 roku przebywa w Zakładzie Karnym nr 1 w G., a koniec kary przypada na 30 września 2021 roku.

(postanowienie k. 51, odpowiedź na pozew k. 59-60)

Pozwana M. K. (1) w odpowiedzi na pozew wskazała, że przedmiotowy lokal był najmowany przez jej rodziców A. i Z. K., a wraz z nimi zamieszkiwał jej brat M. K. (2). Pozwana oświadczyła, że nigdy nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu i z tej przyczyny jej starania o uzyskanie tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu spotkały się z decyzją

odmowną. Nadto wskazała, że w przedmiotowym lokalu brak jest jakichkolwiek rzeczy, które stanowiłyby jej własność. Nadmieniła, że wcześniej zamieszkiwała pod innym adresem.

(odpowiedź na pozew k. 79-80)

Postanowieniem z dnia 14 maja 2021 roku Sąd odrzucił pozew w stosunku do pozwanego M. K. (2) oraz zwolnił od udziału w sprawie kuratora ustanowionego dla pozwanych nieznanych z miejsca pobytu.

(postanowienie k. 93)

Do końca postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie. Na rozprawie w dniu 2 grudnia 2021 roku pełnomocnik powoda nie stawiał się, pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy k. 123, k.128, k. 129, k. 132-134)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 maja 1996 roku A. i Z. K. zawarli z powodem umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy strona powodowa zobowiązała się wydać najemcom przedmiotowy lokal do używania, a najemca zobowiązał się do uiszczania czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.

W dniu 16 września 1997 roku A. K. zawarła z powodem aneks nr (...) do umowy o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...), na podstawie którego weszła w miejsce dotychczasowego najemcy. A. K. zajmowała przedmiotowy lokal, aż do śmierci w dniu 17 lipca 2010 roku.

(kserokopia umowy najmu k. 26-27, kserokopia aneksu k. 25, zeznania pozwanej M. K. (1) 00:01:10-00:12:00 00:12:36 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 2 grudnia 2021 roku k. 132-134)

Pismem z dnia 26 sierpnia 2019 roku powód wezwał pozwaną do opuszczenia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. wobec zajmowania przez pozwaną przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego w terminie 14 dni od otrzymania pisma.

(pismo z dnia 26.08.2019 r. wraz z kserokopią potwierdzenia odbioru w trybie awizo k. 21-22)

Pozwana M. K. (1) nie zamieszkuje, jak i nie zamieszkiwała w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Pozwana jako małoletnia, z powodu odebrania jej rodzicom władzy rodzicielskiej, przebywała w ośrodku wychowawczym. Po jego opuszczeniu po osiągnięciu pełnoletniości pozwana zamieszkiwała w przyznanym przez Urząd Miasta mieszkaniu socjalnym przy ul. (...) w Ł.. Od lat 90-tych przez okres 6 lat pozwana mieszkała w Ł. przy ul. (...), następnie przez 7 lat przy ul. (...) w Ł.. Rodzice pozwanej nie odwiedzali jej, pozwana także nie odwiedzała rodziców.

Pozwana nie posiada żadnych swoich rzeczy w przedmiotowym lokalu, który znajduje się w zasobach powoda, nie dysponuje kluczami do przedmiotowego lokalu.

Obecnie pozwana przebywa w schronisku dla bezdomnych kobiet w Ł., przy ul. (...). Pozwana jest zatrudniona w Domu Pomocy Społecznej na podstawie umowy o pracę i uzyskuje wynagrodzenie z tego tytułu w wysokości 2.200 zł netto miesięcznie. Pozwana nie ma innych źródeł utrzymania, nie ma nikogo na utrzymaniu, nie posiada prawa do innego mieszkania.

(zeznania pozwanej M. K. (1) 00:01:10-00:12:00 w zw. z 00:12:36 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 2 grudnia 2021 roku k. 132-134)

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 pozwanej.

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 pozwana M. K. (1) w istocie nie posiada tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, a jednocześnie w związku z niezamieszkiwaniem w tymże lokalu - swoim zachowaniem nie narusza żadnych praw strony powodowej. Pozwana nigdy nie zamieszkiwała i nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, nie była w nim również zameldowana.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. została zawarta z matką pozwanej, A. K., zaś po jej śmierci wygasł stosunek prawny istniejący między najemcą a wynajmującym. Z uwagi na fakt, iż pozwana do chwili śmierci najemczynie przedmiotowego lokalu nie zamieszkiwała w nim, pomimo podjętych starań nie nabyła tytułu prawnego do wskazanego lokalu.

Jak ustalono w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego, pozwana nie przebywa w przedmiotowym lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w Ł., nie posiada w nim również swoich rzeczy, ani nie dysponuje kluczami do lokalu. Pozwana jako małoletnia przebywała w ośrodku wychowawczym, zaś po jego opuszczeniu zamieszkiwała pod innymi adresami. M. K. (1) po opuszczeniu ośrodka wychowawczego zamieszkiwała w przyznanym przez Urząd Miasta mieszkaniu socjalnym przy ul. (...) w Ł., następnie mieszkała w Ł. przy ul. (...), dalej przy ul. (...) w Ł.. W okresie od dnia 5 września 2020 roku do dnia 30 września 2021 roku przebywała w Zakładzie Karnym w G., zaś obecnie zamieszkuje w schronisku dla bezdomnych kobiet przy ul. (...) w Ł.. Z uwagi na powyższe Sąd przyjął za wiarygodne, spójne i logiczne twierdzenia pozwanej na okoliczność niezamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w Ł..

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 pozwana M. K. (1) nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, powództwo w stosunku do pozwanej, jako bezprzedmiotowe, musiało podlegać oddaleniu, co też Sąd uczynił orzekając jak w sentencji wyroku.