

Sygn. akt I C 824/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w następującym składzie :

Przewodniczący : SSR Joanna Borkowska

Protokolant : staż. Martyna Suplewska

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa W. T.

przeciwko A. J.

przy udziale Miasta Ł. jako interwenienta ubocznego po stronie powodowej

o eksmisję

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 824/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 25 sierpnia 2014 roku powód W. T. wniósł o nakazanie pozwanemu A. J. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...).

W uzasadnieniu powód podał, że pozwany od 20 lat z krótkimi przerwami przebywa w zakładach karnych, również obecnie, zaś zajmowany przez pozwanego lokal jest zniszczony, narażony na włamania i wymaga remontu.

/pozew k. 2/

W odpowiedzi na pozew A. J. pozostawił Sądowi decyzję „czy zostanie wymeldowany czy nie”. Wskazał, iż jego ojciec zajmował przedmiotowy lokal do swej śmierci w 1999 roku, regularnie opłacał czynsz i remontował lokal. Następnie lokal – zdaniem pozwanego – został przekazany przez powoda innym lokatorom, którzy doprowadzili do jego zniszczenia. Podał, iż w zakładzie karnym będzie przebywał do lipca 2017 roku. Stwierdził, iż sprawa jest wynikiem zamiarów powoda sprzedaży kamienicy, a on jest jedynym lokatorem tam zameldowanym. Przez pewien czas w lokalu przebywała jego przyjaciółka, która opiekowała się lokalem.

/odpowiedz na pozew k.17, pismo k.22/

W piśmie z dnia 5 maja 2015 roku Gmina M. Ł. reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym zgłosiła przystąpienie do niniejszej sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej. Gmina wniosła o orzeczenie, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

/pismo k.35/

Pismem z dnia 10 marca 2016 roku wniósł o przeprowadzenie postępowania bez jego udziału.

/pismo k.72/

Sąd Rejonowy ustalił, następujący stan faktyczny:

W. T. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla łodzi-W. w Ł. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

/odpis księgi wieczystej k.56, bezsporne/

W lokalu numer (...) przy ulicy (...) pozwany A. J. mieszkał od urodzenia, ze swoimi rodzicami, którzy zajmowali przedmiotowy lokal na zasadzie tzw. „meldunku”. Pozwany urodził się w (...) roku. Gdy rodzice pozwanego zmarli (najpierw matka, później ojciec w 1999 roku) pozwany mieszkał w przedmiotowym lokalu sam, a następnie zaczął odbywać karę wieloletniego pozbawienia wolności. Pozwany nigdy nie uiszczał czynszu za lokal.

/zeznania powoda k. 100, zaświadczenie systemu PESEL k. 3/

Powód założył masywne drzwi do lokalu, dysponuje kluczami do niego. Gdy pozwany odbywał karę pozbawienia wolności lokal był wykorzystywany przez innych lokatorów jako przechowalnia mebli. W lokalu nadal znajdują się rzeczy należące do pozwanego, który pragnie –po zakończeniu kary pozbawienia wolności – nadal w nim zamieszkiwać. Po opuszczeniu zakładu karnego w 2008 roku A. J. ponownie zamieszkał w przedmiotowym lokalu. W chwili obecnej pozwany odbywa karę pozbawienia wolności – do 2017 roku.

/zeznania powoda k.100/

Powód nigdy nie wzywał pozwanego do zapłaty zaległego czynszu, nie uprzedzał go o zamiarze wypowiedzenia umowy, nie wypowiedział umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego i nie wzywał pozwanego do jego opróżnienia.

/zeznania powoda k.100 /

Opisany stan faktyczny sąd ustalił na podstawie znajdujących się w sprawie dokumentów, które nie budziły wątpliwości co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu, a także w oparciu o przeprowadzony dowód z przesłuchania powoda.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Roszczenie strony powodowej było oparte na art. 222 kc, zgodnie z którym 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 pierwszej kolejności należało zatem ustalić czy pozwanemu przysługiwało uprawnienie do korzystania z lokalu.

Z poczynionych ustaleń faktycznych wynika, iż rodzice pozwanego zajmowali lokal numer (...) przy ulicy (...) na podstawie decyzji administracyjnej (wydanej przed rokiem 1973 – data narodzin powoda, który mieszkał tam od urodzenia). Matka pozwanego zmarła wcześniej, zaś jego ojciec w roku 1999, a zatem w okresie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998r. nr. 120 poz. 787 z zm.).

Przepis art. 56 ust. 1 tej ustawy stanowił, że najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu, jest, w rozumieniu ustawy najmem zawartym na czas nieoznaczony. Przepis ten wprowadził zasadę, iż wszelki najem lokali mieszkalnych, czy to nawiązany na mocy decyzji administracyjnej o

przydziale, czy z innego tytułu jest z chwilą wejścia w życie ustawy tj. z dniem 12 listopada 1994 roku najmem umownym zawartym na czas nieoznaczony.

Jednocześnie, art. 8 ustawy o najmie lokali stanowił, iż w razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo [...] mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem, chyba, że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego.

W świetle powyższego uznać należało, że A. J. wstępując w prawa zmarłego w 1999 roku ojca – najemcy lokalu – wstąpił ex lege w stosunek najmu przedmiotowego lokalu na czas nieoznaczony, a zatem przysługiwało mu uprawnienie do władania rzeczą.

W dalszej kolejności należało rozważyć czy w realiach sprawy doszło do rozwiązania umowy najmu.

Bezspornym jest, iż pozwany jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.). Zgodnie z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 powołanej ustawy - znajdującej 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.

Z treści przywołanego przepisu wynika zatem, że aby można było mówić o wypowiedzeniu stosunku najmu w przypadku gdy lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności w pierwszej kolejności właściciel powinien na piśmie uprzedzić lokatora o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczyć mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Następnie, jeżeli powyższe pismo nie odniesie żadnego efektu, wówczas właściciel może dokonać wypowiedzenia, przy czym wypowiedzenie powinno zostać dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a w treści pisma należy wskazać przyczynę wypowiedzenia.

Z brzmienia powołanych przepisów jasno wynika, że warunkiem koniecznym skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego jest pisemne wezwanie najemcy do zapłaty zaległego czynszu, wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości, przy jednoczesnym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu.

W sprawie powód przyznał, iż nigdy nie wyzwał pisemnie pozwanego do zapłaty czynszu, nie uprzedzał go o zamiarze wypowiedzenia umowy i nigdy takiej umowy nie wypowiedział.

Reasumując, w ocenie Sądu w rozstrzyganej sprawie nie doszło do skutecznego wypowiedzenia najmu z uwagi na zaleganie przez pozwanego z zapłatą czynszu. Uznać zatem należało, iż oparte na art. 222 k.c. roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem na dzień zamknięcia rozprawy pozwanego łączył z powodem stosunek najmu spornego lokalu na czas nieokreślony.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.