

Sygn. akt I C 593/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia SR Wioletta Sychniak

Protokolant: staż. Aleksandra Sikora

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2021 roku w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko M. Z.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanemu M. Z., aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi Miastu Ł. lokal mieszkalny nr (...), położony w Ł. przy ul. (...);
2. orzeka, że pozwany M. Z. nie jest uprawniony do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanego M. Z. na rzecz Miasta Ł. kwotę 440 (czterysta czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 593/19**

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 29 maja 2019 roku Miasto Ł. wniosło o nakazanie M. Z. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...) i wydanie go Powodowi oraz o zasądzenie kosztów procesu. Strona powodowa wskazała, że Pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. **/pozew k. 4 – 5/**

W odpowiedzi na pozew M. Z. wniósł o oddalenie pozwu w całości. Podniósł, że spłacił zadłużenie czynszowe po śmierci najemczyni H. Z. i na chwilę obecną lokal nie jest zadłużony. Wskazał również, że złożył do Zarządu Lokali Miejskich wniosek o oddanie w najem przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

**/odpowieź na pozew k. 39 – 41/**

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...) pozostaje w zasobach Miasta Ł.. **/bezsporne/**

W dniu 1 lutego 1995 roku Gmina Ł. i H. S. (1) zawarły umowę stanowiącą aktualizację najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Najemczyni mieszkała w tym mieszkaniu z córką H. Z. i wnukiem M. Z..

**/aktualizacja umowy o wynajem lokalu mieszkalnego k. 21 – 22/**

H. S. (1) zmarła 29 lutego 2004 roku. Po jej śmierci przedmiotowy lokal nadal zamieszkiwali H. Z. i M. Z..

H. Z. zmarła 11 kwietnia 2014 roku i po jej śmierci Pozwany zajmuje sam lokal.

***/bezsporne, wydruki z ewidencji ludności k. 9, 10, 11, karta lokalu k. 8,***

***informacja o osobach zamieszkujących lokal k.12/***

Pismem z 7 lipca 2005 roku Administracja (...) Ł. (...) poinformowała H. Z. i M. Z. o zaległości czynszowych w wysokości 3234,10 złotych według stanu na koniec maja 2005 roku i wezwała ich do uregulowania należności w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkanego. Wezwanie zostało odebrane przez H. Z. 27 czerwca 2005 roku.

***/monit ostateczny z potwierdzeniem odbioru korespondencji k. 20/***

Pismem z 21 listopada 2005 roku Gmina Ł., działając poprzez swoją jednostkę - Administrację (...) Ł. (...), wypowiedziała umowę najmu ww lokalu mieszkalnego z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu zaległości czynszowych. Korespondencja została odebrana przez H. Z. 29 listopada 2005 roku.

***/wypowiedzenie umowy i potwierdzenie odbioru korespondencji k. 19/***

Pismem z 14 sierpnia 2018 roku Zarząd Lokali Miejskich wezwał M. Z. do dobrowolnego wydania przedmiotowego lokalu oraz do zapłaty zadłużenia w wysokości 552,14 złotych. Pozwany odebrał korespondencję 28 sierpnia 2018 roku. ***/wezwanie z potwierdzeniem odbioru k. 17/***

M. Z. uregulował zadłużenie związane z korzystaniem z lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Wniósł do (...) w Ł. o zawarcie z nim umowy najmu przedmiotowego mieszkania.

Decyzją z dnia 28 maja 2018 roku Zarząd Lokali Miejskich odstąpił od realizacji wniosku, ze względu na brak dostarczenia niezbędných dokumentów w wyznaczonym terminie.

***/kartoteka finansowa k. 13 – 16, decyzja z 28.05.2018 r. k. 18/***

M. Z. złożył ponownie wniosek o oddanie w najem przedmiotowego lokalu mieszkalnego 17 stycznia 2020 roku, powołując się na fakt spłaty zadłużenia, jakie ciążyło na lokalu.

***/wniosek k. 42, kartoteka finansowa k. 43 – 44, oświadczenie k. 49/***

Zarząd Lokali Miejskich w Ł. decyzją z dnia 10 czerwca 2020 roku stwierdził brak podstaw prawnych do zawarcia umowy najmu ze względu na posiadanie przez żonę M. D. M. – Z. tytułu prawnego do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł..

***/decyzja z 10.06.2020 r. k. 65/***

M. Z. złożył ponownie wniosek do (...) w Ł. o oddanie w najem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. w dniu 29 lipca 2020 roku. ***/wniosek k. 64/***

M. Z. jest żonaty od 2013 roku, natomiast od 2016 roku nie mieszka wspólnie z żoną, która ma prawo własności lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Pozwany prowadzi oddzielne gospodarstwo domowe. Nie została orzeczona separacja lub rozwód małżonków.

***/bezsporne, oświadczenie k. 49/***

M. Z. z wykształcenia jest informatykiem. Jest zatrudniony na umowę o pracę, zarabia 2400 zł netto miesięcznie. Wspiera finansowo żonę, wypełniając w ten sposób swój obowiązek alimentacyjny w stosunku do wspólnego niepełnoletniego dziecka.

**/bezsporne, informacja z PUP k. 36, informacja MOPS k. 38/**

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 222 § 1 k.c. zgodnie, z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, by rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Koniecznymi przesłankami powództwa windykacyjnego jest nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona (tak m. in. Sąd Najwyższy w wyroku z 23.09.1992 r., II CRN 99/92).

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, że lokal mieszkalny nr (...), położony w Ł. przy ul. (...) pozostaje w zasobach Miasta Ł.. Tym samym pierwsza przesłanka umożliwiająca realizację roszczenia wydobywczego została spełniona.

Drugą konieczną przesłanką wyrażoną w art. 222 § 1 k.c. jest władanie rzeczą przez osobę do tego nieuprawnioną. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że Pozwany nie ma i nigdy nie miał własnego uprawnienia do korzystania ze spornego lokalu mieszkalnego. Bezsporne najemcą tego mieszkania była jego babka H. S. (2), a po jej śmierci – jego matka H. Z..

Zgodnie z art. 691 k.c., w przypadku śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują między innymi jego dzieci najemcy i inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych. Co do zasady Pozwany mógłby wstąpić w stosunek najmu przedmiotowego mieszkania po śmierci swojej matki. Jednak najem lokalu został skutecznie wypowiedziany przed śmiercią H. Z. z powodu zaległości czynszowych. W chwili śmierci matka Pozwanego nie była już najemcą mieszkania, dlatego Pozwany nie mógł wstąpić w stosunek najmu. Sąd dostrzegł przy tym, że zarówno wezwanie do zapłaty zaległości czynszowych z zagrożeniem wypowiedzenia najmu, jak i samo wypowiedzenie, kierowane były zarówno do matki Pozwanego, jak i do niego. Pozostaje to jednak bez znaczenia dla oceny statusu Pozwanego jako osoby zajmującej lokal mieszkalny. Do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu nie należą wnuki, dlatego Pozwany nie mógł wstąpić w stosunek najmu przedmiotowego mieszkania po śmierci swojej babki. Natomiast przesłanki z art. 691 k.c. spełniała H. Z. jako córka zmarłej najemczynie, razem z nią stale zamieszkująca. To H. Z. stała się najemczynią mieszkania po śmierci H. S. (2); jej zaś skutecznie najem wypowiedziano. Tym samym Pozwany nie ma prawa do zajmowania spornego mieszkania, a Powód może skutecznie żądać opróżnienia i wydania mu przedmiotowego lokalu.

Niewątpliwie Pozwany podejmował działania zmierzające do uzyskania prawa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Sąd kilkakrotnie odraczał rozprawę, oczekując na przedstawienie przez Pozwanego stosownej umowy najmu. Ostatecznie jednak Pozwany nie przedstawił dowodu potwierdzającego uzyskanie przez niego prawa do zajmowania spornego mieszkania. Tym samym żądanie pozwu podlegało uwzględnieniu.

Pozwany kwestionował również powództwo wykazując, iż spłacił zaległości czynszowe po śmierci H. Z. i na chwilę obecną nie zalega z opłatami za czynsz. Skoro jednak nie uzyskał prawa do zajmowania lokalu, to bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest okoliczność, czy Pozwany uregulował zadłużenie z tytułu czynszu.

Podsumowując: roszczenie windykacyjne Powoda okazało się zasadne, a Pozwany nie przedstawił żadnego dowodu potwierdzającego jego uprawnienie do zajmowania spornego mieszkania. Powództwo podlegało więc uwzględnieniu.

Pozwany nie miał nigdy własnego uprawnienia do zajmowania spornego lokalu mieszkalnego. Jednak zamieszkiwał z najemcami mieszkania i od nich czerpał swoje uprawnienia do zajmowania lokalu, które wygasły z chwilą skutecznego rozwiązania stosunku najmu. Niemniej jednak Pozwany miał status lokatora, co jest równoznaczne z objęciem go ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tj. z dnia 6 czerwca 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182; dalej ustawa o ochronie praw lokatorów).

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 1 tej ustawy, sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Mając na uwadze zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że Pozwanemu nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pozwany nie należy do żadnej z grup osób, wobec których obligatoryjnie należy orzec o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 15 ustawy o ochronie praw lokatorów). M. Z. jest osobą w pełni sił, zdrową, samodzielną. Ma konkretne wykształcenie, pracuje uzyskując stałe dochody. Pozwany ma możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, bez konieczności korzystania z pomocy samorządu terytorialnego. Wprawdzie zarobki Pozwanego należą do najniższych i jest on obciążony obowiązkiem alimentacyjnym wobec małoletniej córki, ale Pozwany powinien dążyć do uzyskania dochodów na poziomie umożliwiającym mu zaspokojenie jego niezbędnych potrzeb. Nie istnieją po stronie Pozwanego żadne obiektywne ograniczenia, jak np. wiek, niepełnosprawność czy choroba, które uniemożliwiłyby mu podjęcie pracy lepiej płatnej lub dodatkowego zajęcia i uzyskania w ten sposób dodatkowego źródła dochodu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Powód poniósł koszty w łącznej wysokości 440 złotych. Kwota ta obejmuje opłatę sądową od pozwu w wysokości 200 zł oraz koszt zastępstwa procesowego pełnomocnika będącego radcą prawnym ustalony na podstawie § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) w wysokości 240 zł.