

Sygnatura akt II C 499/18

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący sędzia K. T.

Protokolant st. sekr. sąd. M. R.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 listopada 2019 roku w Ł.

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

przeciwko D. W. (1) i R. W.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygnatura akt II C 499/18

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 18 lipca 2018 roku (...) sp. z o.o. w Ł. domagała się od pozwanych D. W. (1) i R. W. solidarnie kwoty 2891,60 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) (prawidłowo (...)), położonego w Ł. przy ul. (...) za okres od października 2017 roku do 31 maja 2018 roku z uwagi na wypowiedzenie umowy najmu D. W. (1) i wobec tego utratę tytułu prawnego przez niego i wspólnie z nim zamieszkującego R. W..

(pozew k. 3, 4, pismo precyzujące adres lokalu k. 40)

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew ani wyjaśnień ustnie lub na piśmie, nie stawili się na rozprawie, nie wnieśli o przeprowadzenie rozprawy pod swoją nieobecność.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w udziale (...). W dniu 3 stycznia 2011 roku pomiędzy D. W. (1) (najemca) a poprzednimi współwłaścicielami została zawarta umowa najmu lokalu nr (...) w tej nieruchomości. W dniu 11 maja 2017 roku zostało sporządzone wezwanie D. W. (1) do zapłaty zaległego czynszu w terminie 1 miesiąca, niezawierającego rygору w postaci wypowiedzenia umowy. W dniu 30 sierpnia 2017 roku zostało sporządzone oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu D. W. (2) z uwagi na zaległości w opłatach. Wspólnie z D. W. (2) zamieszkuje R. W..

(odpis księgi wieczystej k. 7- 10, umowa najmu k. 11, 12, wezwanie do zapłaty k. 15, wypowiedzenie k. 17, bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było niezasadne. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...), osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Brak tytułu prawnego oznacza, że osoba nie ma w stosunku do właściciela lokalu żadnego prawa

do lokalu (rzeczowego, czy wynikającego z umowy), które pozwala mu korzystać z lokalu takiego właściciela z wyłączeniem właściciela.

Jak stanowi art. 11 cyt. ustawy, najemcy można wypowiedzieć umowę najmu m.in. wówczas, gdy jest w zwłoce z zapłatą czynszu (...) 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. Wymóg pisemnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego jest niezbędny dla ważnego, skutecznego wypowiedzenia umowy; jego brak skutkuje tym, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia, a tym samym rozwiązania umowy najmu z D. W. (1). Skoro, jak wskazano w pozwie, R. W. zamieszkiwał i zamieszkuje stale z najemcą D. W. (1) i jest w lokalu zameldowany (meldunek wymaga zaś zgody osoby, która posiada tytuł prawny do lokalu), to także miał i ma tytuł prawny do lokalu, związany z najmem lokalu; skoro zatem nie doszło do rozwiązania umowy najmu, nie doszło do utraty tytułu prawnego przez R. W.. Stąd powództwo o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu było niezasadne.