

Sygn. akt VIII C 1373/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko pozwanym N. D., A. D., Z. D. (1) i J. D. (1)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 1373/15

UZASADNIENIE

W dniu 26 marca 2015 roku powód Miasto Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wytoczył przeciwko pozwanym N., A., Z. i J. D. (1) powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, gdyż umowa najmu została wypowiedziana za skutkiem na 31 stycznia 2008 roku, z powodu zaległości czynszowych. Pozwani nie opróżnili lokalu ani nie spłacili zadłużenia, pomimo wezwania. **(pozew k. 2-4)**

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa, przy czym na ostatniej rozprawie w dniu 3 lutego 2017 roku powołali się na to, że dysponują tytułem prawnym do w/w lokalu w postaci umowy najmu zawartej przez powoda z pozwaną N. D., którą to umowę złożyli w kserokopii. **(skrócony protokół rozprawy k. 67-68, zapis przebiegu rozprawy na płycie CD k. 69)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 stycznia 2002 roku powód zawarł z pozwaną N. D., będącą osobą niepełnosprawną i poruszającą się na wózku inwalidzkim, a reprezentowaną wówczas jako niepełnoletnią przez przedstawicieli ustawowych – A. i Z. D. (2), umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł., na czas nieoznaczony.

W lokalu zamieszkali wszyscy pozwani N., A., Z. i J. D. (2). **(okoliczności bezsporne, kserokopia umowy najmu k. 9-14)**

Pozwani zalegali z zapłatą opłat za wynajmowany lokal, wskutek czego, zgodnie z przepisem art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) wynajmując wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień

31 stycznia 2008 roku. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca był w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej przed dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności. Wypowiedzenie przedmiotowej umowy było skuteczne i prawidłowe. **(okoliczności bezsporne, kserokopia monitu ostatecznego k. 15, kserokopia wypowiedzenia k. 16, kartoteka finansowe k. 17, wezwanie k. 18-20)**

W dniu 5 grudnia 2016 roku powód ponownie zawarł z pozwaną N. D. umowę najmu tego samego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł., na czas nieoznaczony. W lokalu tym wspólnie zamieszkują wszyscy pozwani. **(okoliczności bezsporne, kserokopia umowy najmu z dnia 5 grudnia 2016 roku k. 63-66)**

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

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

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.

Pozwani władają rzeczą cudzą, będącą własnością powoda, dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanych do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ich z powodem umowa najmu. Właśnie taką okoliczność Sąd ustalił w tej sprawie wobec pozwanej N. D. (przy czym reszta pozwanych członków rodziny czerpie swoje uprawnienie do zamieszkania w lokalu właśnie od niej).

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Okolicznością niesporną w tej sprawie, a wykazaną przez pozwanych był fakt, że w dniu 5 grudnia 2016 roku powód ponownie zawarł z pozwaną N. D. umowę najmu tego samego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł., na czas nieoznaczony. W lokalu tym wspólnie zamieszkują wszyscy pozwani.

Tym samym skoro pozwanym przysługuje nowy tytuł prawny do spornego lokalu, mogą oni skutecznie przeciwstawić roszczeniu powoda o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego swoje uprawnienie do władania tymże lokalem na podstawie umowy najmu, zawartej z N. D., na czas nieokreślony.

Z tych względów, Sąd oddalił powództwo w całości, orzekając jak w sentencji wyroku.