

Sygn. akt VIII C 875/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko pozwanej M. T.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 875/17

## UZASADNIENIE

W dniu 28 kwietnia 2017 roku powód Gmina Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanej M. T. 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 A. O. był najemcą lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. A. O. zmarł w dniu 3 stycznia 2013 roku. Lokal zajmuje pozwana M. T.. Z uwagi na zgon najemcy pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Na podstawie umowy najmu strona pozwana zobowiązana była do zapłaty na rzecz powódki czynszu do 10-go dnia każdego miesiąca. Pozwana zaniechała płacenia czynszu i opłat eksploatacyjnych. Z uwagi na powyższe pozew w niniejszej sprawie był konieczny i uzasadniony. **(pozew k. 2-3)**.

Na rozprawie w dniu 22 listopada 2017 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podniosła, że nie otrzymała żadnego wypowiedzenia umowy najmu. Wyjaśniła, że A. O. był jej konkubentem, zameldował pozwaną w lokalu jakieś 6 lat temu. A. O. zmarł 3 stycznia 2013 roku. Pozwana wyjaśniła, że zamieszkiwała w lokalu na stałe przez cały czas, także w dacie śmierci najemcy. Podała, że po śmierci konkubenta pisała do urzędu, aby była najemcą lokalu, ale jej odmówiono, nie wie dlaczego. Ponadto pozwana wskazała, że jest zarejestrowana jako bezrobotna bez prawa do zasiłku i korzysta z pomocy MOPS. **(protokół rozprawy k. 32-33)**.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 17 czerwca 2003 roku A. O. zawarł z powodem umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy strona powodowa zobowiązała się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a A. O. zobowiązał się do uiszczania czynszu i opłat

za świadczenia dodatkowe. W umowie wskazano także, że za zapłatę czynszu i opłat solidarnie z najemcą odpowiadają stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. **(dowód: kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego k. 8-9, okoliczności bezsporne).**

A. O. mieszkał w przedmiotowym lokalu na stałe z konkubinią M. T.. W dniu 25 marca 2008 roku zameldował konkubinię na pobyt stały w przedmiotowym lokalu. A. O. zmarł w dniu 3 stycznia 2013 roku, a po jego śmierci pozwana M. T. nadal na stałe zamieszkuje w spornym lokalu. **(okoliczności bezsporne, kserokopia karty lokalu k. 7-7v, wydruk danych z ewidencji ludności k. 8-8v, k. 9-9v)**

A. O. i jego konkubina pozwana M. T. zalegali z opłatami za wynajmowany lokal. W dniu 5 kwietnia 2013 roku (już po śmierci A. O.) powód sporządził pismo skierowane wyłącznie do A. O. zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z miesięcznym okresem wypowiedzenia, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.), a zatem z powodu zaległości czynszowych. Oświadczenie to nie mogło zostać doręczone najemcy A. O. i wyrzucić skutków prawnych, z uwagi na zgon adresata. **(dowód: kserokopia wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego k. 29, okoliczności bezsporne).**

Pozwana M. T. nadal mieszka w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, jest zarejestrowana w PUP jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku i korzysta z pomocy MOPS. **(zaświadczenie z PUP k. 28, zaświadczenie z MOPS k. 31, okoliczności bezsporne)**

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 nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie znajdują zastosowanie postanowienia umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej przez powoda i A. O. w dniu 17 czerwca 2003 roku, jak również przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego, w tym zwłaszcza art. 691 k.c.

Na wstępie należy podkreślić, że jakkolwiek strona powodowa w dniu 17 czerwca 2003 roku zawarła umowę najmu opisanego powyżej lokalu mieszkalnego wyłącznie z A. O., to jednak umowa najmu nie została najemcy wypowiedziana przed jego śmiercią (zgon najemcy miał miejsce 3 stycznia 2003 roku, a pismo z wypowiedzeniem sporządzono 5 kwietnia 2013 roku), zatem w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy, z mocy samego prawa, na podstawie przepisu art. 691 § 1 k.c., wstąpiła pozwana M. T., która była konkubinią najemcy, czyli osobą która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą i co niesporne, stale zamieszkiwała z najemcą z tym lokalu do chwili jego śmierci, była zresztą w lokalu zameldowana na pobyt stały od 25 marca 2008 roku, co wynika z karty lokalu złożonej przez powoda.

Skoro, zatem najemca lokalu A. O. zmarł w dniu 3 stycznia 2013 roku, wypowiedzenie umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2013 roku skierowane do zmarłego najemcy było bezskuteczne, a konkubina najemcy wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, należało uznać, że jest ona nadal najemcą lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., skoro powód nie wykazał, ani nawet nie twierdził, że wypowiedział pozwanej umowę najmu.

Podstawą żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest przepis art. 675 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z normą prawną zawartą w tym przepisie, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego, właściciel może żądać od osoby, która

władza faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Pozwana włada rzeczą cudzą, będącą współwłasnością powoda i osób fizycznych (jak wynika z informacji podanej w karcie lokalu), dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanej do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ją z powodem umowa najmu. Właśnie taką okoliczność Sąd ustalił w tej sprawie wobec pozwanej.

Zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.), który przewiduje ściśle określone wymogi prawidłowego rozwiązania umowy najmu, a który ma 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. Wskazane przepisy z uwagi na charakter regulacji mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z pozwaną wskutek zaległości czynszowych nie zostały spełnione przez wynajmującego.

Przede wszystkim najemca powinien zostać wezwany do uiszczenia kwoty zadłużenia przekraczającego trzymiesięczne zadłużenie i bieżącego uiszczania czynszu i innych opłat, przy czym wezwanie to winno wskazywać termin miesięczny do uiszczenia zaległości, a nadto wskazywać rygor braku zapłaty w postaci wypowiedzenia umowy - art. 11 ustawy „o ochronie praw lokatorów (...)”. Jak przyjmuje się w doktrynie, przepisy te liberalizują - na korzyść najemcy - normę art. 672 kc dotyczącego najmu w ogólności; wynajmujący winien bowiem w przypadku najmu lokalu uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia oraz udzielić mu dodatkowego terminu do uiszczenia zaległego czynszu. Uprzedzenie i udzielenie dodatkowego terminu winno nastąpić na piśmie. Zachowanie takiej formy stanowi przesłankę prawa wypowiedzenia, a w razie jej niezachowania uprzedzenie takie należy uznać za niebyłe. Uprzedzenie nie ma, bowiem charakteru czynności prawnej, dlatego nie ma do niego zastosowania art. 73 i nast. k.c. (por. orz. SN z 22 lutego 1967 roku, III CZP 113/66, OSNCP 1967/102). W razie bowiem uiszczenia przez najemcę w terminie dodatkowym zaległości, nie powstaje prawo wynajmującego do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia, Zobowiązania Tom 2, pod red. G. Bieńka, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999, s. 219-220).

W dokumentach złożonych do zamknięcia rozprawy jedynym dokumentem mającym potwierdzać, że pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego było wypowiedzenie umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2013 roku, które złożyła sama pozwana, a które było skierowane wyłącznie do A. O. i to dodatkowo po jego śmierci, zatem nie wywarło żadnych skutków prawnych.

Braku monitu ostatecznego skierowanego do pozwanej nie może sanować wniesienie pozwu. Wniesienie pozwu o nakazanie opróżnienia lokalu uznawane jest powszechnie za wyraz zamiaru rozwiązania umowy najmu, stąd też doręczenie takiego pozwu może zastępować jedynie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Nie może jednak skutecznie zastąpić dodatkowego wezwania do zapłaty należności, nie zawiera, bowiem określenia dodatkowego terminu, a nadto wówczas nadal brak byłoby skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu, skoro oświadczenie o wypowiedzeniu musi być skutkiem takiego wezwania i następować po nim.

Z powodu braku uprzedzenia na piśmie o zamiarze rozwiązania z pozwaną umowy najmu i wyznaczenia jej dodatkowego terminu do zapłaty należności, nawet wniesienie pozwu o eksmisję nie wywarło skutku zamierzonego przez stronę powodową wobec pozwanej, która wstąpiła w stosunek najmu spornego lokalu mieszkalnego, na

podstawie art. 691 § 1 k.c., po śmierci A. O., jako osoba pozostająca z nim z faktycznym pożyciu i stale zamieszkująca z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (przed śmiercią A. O. nie dokonano wypowiedzenia umowy najmu).

Tym samym skoro pozwanej M. T. przysługuje nadal tytuł prawny do spornego lokalu, może ona skutecznie przeciwstawić roszczeniu powoda o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego swoje uprawnienie do władania tymże lokalem na podstawie umowy najmu, w który to stosunek najmu wstąpiła na mocy art. 691 § 1 k.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo w całości.