

Sygn. akt VIII C 878/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.- (...) w Ł.

przeciwko S. S. i P. S.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym S. S. i P. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) a położonego przy ulicy (...) w Ł. wraz z rzeczami do nich należącymi;
2. orzeka, że pozwanym S. S. i P. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanych S. S. i P. S. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia pozwanym przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. zasądza od pozwanych S. S. i P. S. solidarnie na rzecz powoda Miasta Ł.- (...) w Ł. kwotę 440 zł (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 878/19

## UZASADNIENIE

W dniu 27 sierpnia 2019 roku powód Miasto Ł. – (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym S. S. i P. S. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr 34a 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 najemcą przedmiotowego lokalu była K. M.. Umowa najmu wygasła w związku ze zgonem w dniu 15 lipca 2017 roku jego najemcy. Obecnie lokal bez tytułu prawnego zajmują pozwani S. S. i P. S.. Wniosek pozwanej o zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu został przez powoda rozpatrzony negatywnie.

(pozew k. 5-6)

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 kwietnia 2019 roku (data wpływu do Sądu) pozwani, reprezentowani przez pełnomocnika będącego adwokatem, wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu. Pełnomocnik pozwanych podniósł zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej. Wskazał, iż powódka nie wykazała, że przysługuje jej prawo do lokalu, które pozwalałoby na żądanie eksmisji.

(odpowiedź na pozew k. 31-34)

Na rozprawie w dniu 9 grudnia 2019 roku pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa. Pozwana S. S. przyznała, iż nie ma umowy zawartej z powodem na najem przedmiotowego lokalu. Wyjaśniła, że wcześniej w przedmiotowym lokalu mieszkała jej babcia K. M.. Obecnie pozwana zajmuje lokal wraz z małoletnim synem. Podała, że podjęła próby zawarcia z powodem umowy najmu, lecz uzyskała odpowiedź odmowną, bez podania konkretnej przyczyny. Nadto pozwana spłacała zadłużenie swojej babci z tytułu najmu tegoż lokalu. Według wiedzy pozwanej przedmiotowy lokal należy do wspólnoty mieszkaniowej.

(protokół rozprawy k. 46-47)

W piśmie procesowym z dnia 3 lutego 2020 roku pełnomocnik powoda wskazał, iż adaptacja pralni i suszarni na przedmiotowy lokal mieszkalny dokonana została na podstawie decyzji nr (...) z dnia 20 marca 1995 roku, a przedmiotowy lokal do chwili obecnej jest w posiadaniu powoda wobec czego zarzut braku legitymacji czynnej powoda jest nietrafiony.

(pismo procesowe k. 56,)

Na rozprawie w dniu 13 lipca 2020 roku pełnomocnik powoda nie stawił się. Pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy z dnia 13 lipca 2020 roku k. 67)

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

W dniu 20 marca 1995 roku została wydana decyzja nr (...) o zatwierdzeniu projektu adaptacji pralni i suszarni na lokal mieszkalny, znajdujących się w klatce nr III nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

(decyzja k. 57, postanowienie k. 58)

W dniu 14 grudnia 2012 roku K. M. zawarła z powodem umowę o najem lokalu mieszkalnego numer 34a 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 K. M. zobowiązała 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.

(kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego k. 19-19v, okoliczności bezsporne)

K. M. zmarła w dniu 15 lipca 2017 roku, a po jej śmierci pozwani S. S. i P. S. zamieszkują w spornym lokalu.

(okoliczności bezsporne, kserokopia karty lokalu k. 11, wydruk danych z ewidencji ludności k. 15-18)

Pozwana S. S. wystąpiła do powoda z wnioskiem o uregulowanie tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu. W dniu 19 października 2017 roku powód odmówił pozwanej przyznania tytułu prawnego do lokalu, wobec niezamieszkiwania w nim wspólnie z K. M. przez okres co najmniej 12 miesięcy do chwili śmierci najemcy, a także wobec posiadania przez męża pozwanej tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

(kserokopia pisma wraz z dowodem nadania k. 13-14 k. 29, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 22 lutego 2018 roku powód wezwał pozwaną S. S. do niezwłocznego zdania kluczy do przedmiotowego lokalu wobec zajmowania go bez tytułu prawnego. Powód poinformował pozwaną jednocześnie, iż przedmiotowy lokal powstał w wyniku adaptacji pomieszczeń pralni i suszarni. Wskazał, iż adaptacja jest częścią wspólną budynku

i po przekazaniu lokalu do dyspozycji powoda podejmie on działania zmierzające do przekazania lokalu Wspólnocie Mieszkaniowej.

(kserokopia pisma k. 53)

Pismem z dnia 12 czerwca 2018 roku powód ponownie wezwał pozwaną do niezwłocznego zdania kluczy do lokalu.

(pismo wraz z dowodem nadania k.12—12v)

Pozwani S. S. oraz P. S. do chwili obecnej zamieszkują w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

Pozwana S. S. nie jest zarejestrowana w PUP jako osoba bezrobotna i nie pobiera zasiłku.

(zaświadczenie z PUP k. 25, 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 było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Rozważania w niniejszej sprawie rozpocząć należy od oceny legitymacji procesowej czynnej powoda. Na wstępie godzi się przypomnieć, że o istnieniu czy też braku legitymacji procesowej decyduje prawo materialne związane z konkretną sytuacją będącą przedmiotem sporu między stronami. Strona ma legitymację procesową wówczas, gdy na podstawie przepisów prawa materialnego jest uprawniona do występowania w określonym procesie cywilnym w charakterze powoda lub pozwanego, to jest, gdy z wiążącego strony procesu stosunku prawnego wynika zarówno uprawnienie powoda do zgłoszenia konkretnego żądania, jak również obowiązek pozwanego do jego spełnienia. Legitymacja procesowa stanowi przesłankę materialnoprawną, Sąd dokonuje oceny jej istnienia w chwili orzekania, co do istoty sprawy (wyrokowania). Brak legitymacji procesowej zarówno czynnej, jak i biernej prowadzi do wydania wyroku oddalającego powództwo.

Roszczenie windykacyjne jest związane ściśle z własnością, dlatego przysługuje zawsze właścicielowi. Roszczenia windykacyjnego może także dochodzić każdy ze współwłaścicieli w ramach czynności zachowawczych (art. 209) – por. uchw. SN z 13.3.2008 r. (III CZP 3/08, OSNC 2009, Nr 4, poz. 53). Właściciel nie traci legitymacji czynnej, gdy obciąży rzecz ograniczonym prawem rzeczowym albo zobowiąże się w szczególności z tytułu umowy najmu czy dzierżawy. Roszczenie to będzie np. przysługiwało właścicielowi wobec osoby, która bezprawnie pozbawiła władztwa nad rzeczą jej użytkownika, najemcę czy dzierżawcę, niezależnie od środków ochrony przysługujących tym osobom. Z załączonej do akt sprawy umowy najmu przedmiotowego lokalu wynika jednoznacznie, iż została zawarta z K. M. (najemcą) za pośrednictwem Agencji (...), działającej w imieniu Miasta Ł. (wynajmującym). Nadto przedmiotowy lokal powstał w wyniku adaptacji pralni i suszarni (części wspólnych nieruchomości) dokonanej na podstawie decyzji nr (...) z dnia 20 marca 1995 r., zaś powód posiada w przedmiotowej nieruchomości własność lokali, a tym samym w udziale w częściach wspólnych- czego pełnomocnik pozwanych nie kwestionował. Wobec powyższego powód jest uprawniony chociażby jako współwłaściciel udziałów w częściach wspólnych przedmiotowej nieruchomości do wystąpienia przeciwko pozwany o eksmisję. Zresztą S. S. do momentu wytoczenia powództwa o eksmisję wydaje się nie kwestionować uprawnień powoda do rozporządzania przedmiotowym lokalem, skoro wystąpiła do powoda z wnioskiem o uregulowanie tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu. Wobec powyższego Sąd nie ma wątpliwości, iż powód posiada legitymację czynną do występowania po stronie powodowej w niniejszej sprawie.

Przechodząc do dalszych rozważań, 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.

Niewątpliwie po śmierci K. M. w przedmiotowym lokalu zamieszkuje S. S. oraz małoletni P. S..

Faktem jest również, że strona powodowa nie nawiązała z pozwanym stosunku najmu po zgonie głównej najemczynie. Wniosek pozwanej S. S. w tej sprawie załatwiony został odmownie.

Mając powyższe na uwadze, wobec stwierdzenia, iż powód ma legitymację czynną procesową do wystąpienia przeciwko pozwanym z powództwem o nakazanie opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz wobec bierności strony pozwanej z zakresie zgłoszenia jakichkolwiek wniosków dowodowych oraz ograniczenia się jedynie do zgłoszenia zarzutu braku legitymacji procesowej po stronie powoda, na podstawie art. 222 § 1 k.c., orzeczono jak w punkcie 1 wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby, których dotyczy nakaz eksmisji oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, przy czym sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej, osoby sprawującej opiekę nad małoletnimi, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 pkt 2 i pkt 5 wskazanej ustawy).

Jak ustalono pozwany P. S. jest małoletni, a S. S. sprawuje nad nim opiekę. Istniały zatem obligatoryjne przesłanki do wydania orzeczenia o przysługującym pozwanym uprawnieniu do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4 ), o czym Sąd orzekł w pkt 2 wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów..., orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzeczono jak w pkt 3 wyroku.

O kosztach procesu w punkcie 4 sentencji wyroku należało orzec z stosownie do treści przepisu 98 k.p.c. w związku z art. 105 § 2 k.p.c. Na wysokość zasądzonych od pozwanych kosztów procesu składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240 zł oraz opłata od pozwu w wysokości 200 zł.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji.