

*Sygn. akt VIII C 909/21*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Tomasz Kalsztein

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.

przeciwko B. K.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 909/21

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 grudnia 2020 roku powód – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. - wniosła o nakazanie pozwanej B. K. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) oraz o zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powód podniósł, iż umowa najmu przedmiotowego lokalu była zawarta z P. K.. W związku z powstałą zaległością umowa najmu lokalu została wypowiedziana. W 2010 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi nakazał P. K. opróżnienia lokalu i wydanie go powodowi. W 2014 roku P. K. zawarł związek małżeński z B. K.. W tym samym roku P. K. zmarł. W lokalu tym aktualnie mieszka bez tytułu prawnego B. K. (1). Pozwana mimo wezwania do opróżnienia lokalu, nie opuściła go.

(pozew k. 4-6)

Zarządzeniem z dnia 6 października 2021 roku Sąd zawiadomił Gminę M. Ł. o toczącym się postępowaniu z pouczeniem, iż ma ona prawo wstąpić do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

(zarządzenie k. 35)

W dniu 17 listopada 2021 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał wyrok zaoczny mocą którego uwzględnił powództwo w całości.

(wyrok zaoczny k. 38).

W dniu 5 stycznia 2022 pozwana wniosła sprzeciw od powyższego wyroku zaocznego. W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż wszystkie zaległości związane z tym lokalem zostały przez nią spłacone i aktualnie opłaty są regulowane na bieżąco.

(sprzeciw k. 42).

W dniu 16 marca 2022 roku strona powodowa wniosła odpowiedź na sprzeciw, w którym poparła wytoczone powództwo. W uzasadnieniu strona powodowa potwierdziła zawarcie aneksu do umowy najmu.

(odpowiedź na sprzeciw k. 49-50).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 2 kwietnia 1993 roku P. K. otrzymał przydział lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy u. Z. 22.

(przydział k. 11).

Wspólnie z P. K. zamieszkała w tym lokalu pozwana pozostając z nim w nieformalnym związku. W 2004 roku powstało zadłużenie dotyczące tego lokalu.

(dowód z przesłuchania pozwanej k. 57).

W dniu 24 lutego 2004 roku Rada Nadzorcza SM (...) w Ł. podjęła uchwałę w sprawie wykluczenia z grona członków spółdzielni (...) z uwagi na powstałe zadłużenie.

Pismem dnia 25 lutego 2004 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wezwała P. K. wraz z innymi osobami zamieszkującymi ten lokal do jego opróżnienia w terminie 3 miesięcy.

(wezwanie k. 13)

W dniu 11 sierpnia 2010 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał wyrok na mocy którego nakazał pozwanemu P. K., aby opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy u. Z. 22.

(kopia wyroku k. 14)

Mimo uprawomocnienia się tego wyroku nie została wszczęta egzekucja w stosunku do P. K..

(okoliczność bezsporna)

W dniu 30 stycznia 2014 roku P. K. zawarł związek małżeński z pozwaną.

(kopia odpisu skróconego aktu małżeństwa k. 16).

W dniu 26 marca 2014 roku P. K. zmarł.

(kopia odpisu skróconego aktu zgonu k. 16)

Zadłużenie dotyczące przedmiotowego lokalu zostało spłacone przez pozwaną jeszcze za życia P. K.. Od tego czasu czynsz jest opłacany na bieżąco. Po śmierci P. K. pozwana otrzymuje decyzje co do wysokości opłat za lokal, wykonując przelewy ze swojego konta. Pozwana nie ma innego lokalu w którym mogłaby zamieszkać. Prowadzi ona samodzielne gospodarstwo domowe otrzymując 1300 zł emerytury. Pozwana nie jest osobą niepełnosprawną ani obłożnie chorą.

(dowód z przesłuchania pozwanej k. 56-57)

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo o eksmisję pozwanej nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

Roszczenie strony powodowej oparte było na art. 222 §1 k.c. zgodnie z którym 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.

Jako podstawę faktyczną sformułowanego przez siebie roszczenia strona powodowa podała fakt utraty uprawnienia do zajmowania przez Głównego lokatora - P. K. spornego lokalu w związku zakończeniem z wykluczeniem go z grona członków spółdzielni. Miało to miejsce w 2004 roku. W 2010 roku został wydany wyrok eksmisyjny dotyczący P. K.. Nie może ujść pola widzenia, iż od samego początku w tym lokalu wspólnie z P. K. mieszkała pozwana. Najpierw jako osoba pozostająca w nieformalnym związku a później już jako jego żona. Bezspornym jest fakt, iż zawarcie związku małżeńskiego nastąpiło już po utracie przez P. K. tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu. Niemniej jednak, do tego czasu pozwana zajmowała ten lokal na zasadzie użyczenia go przez P. K.. Z chwilą kiedy on utracił tytuł prawny do tego lokalu tytuł ten utraciła również pozwana B. K. (2). Zawarcie związku małżeńskiego nie zmieniło tej okoliczności.

Stosownie do treści przepisu z 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 (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), znajdującego 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.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wszystkie wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z P. K. wskutek zaległości czynszowych zostały spełnione, co skutkowało wydaniem wyroku nakazującego eksmisję P. K.. Jednakże mimo to zarówno P. K. jak i pozwana nadal zamieszkiwali w tym lokalu, zaś pozwana nadal go zamieszkuje. Zaległości, które były podstawą wykluczenia głównego najemcy z grona członków spółdzielni, zostały spłacone. Opłaty bieżące zaczęły być regulowane. Taka sytuacja ma miejsce do chwili obecnej z tą jedynie różnicą, iż po śmierci P. K. opłaty te uiszcza pozwana.

Mając na względzie powyższe okoliczności w ocenie Sądu nie doszło do skutecznego rozwiązania zawartej umowy. Pomiędzy stronami, bowiem per facta concludentia doszło do zawarcia kolejnej umowy najmu. Świadczy o tym zachowanie samej powodowej spółdzielni. Przez okres 10 lat strona powodowa nie wzywa osoby zamieszkującej w tym lokalu do jego opuszczenia mimo uzyskania prawomocnego wyroku eksmisyjnego. Przyjmuje opłaty za lokal, informując jednocześnie o nowych stawkach opłat czynszowych. Te okoliczności mają kluczowe znaczenie dla przyjęcia, iż po wypowiedzeniu umowy najmu powódka w dalszym ciągu traktowała P. K. i pozwaną jako najemców lokalu a nie osoby nie mające tytułu prawnego.

Zgodnie z art. 60 k.c. wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, chyba, że przepisy ustawy przewidują określoną formę dla skuteczności złożenia takiego oświadczenia.

Umowa najmu nie jest dotknięta tego rodzaju ograniczeniami, może zostać zawarta nawet w formie ustnej czy w sposób dorozumiany.

W rozpoznawanej sprawie powódka nie uzewnętrzniała woli rozwiązania umowy najmu zawartej z pozwaną. Znaczny wpływ czasu pomiędzy wykluczeniem P. K. z grona członków spółdzielni a próbą odzyskania posiadania przedmiotowego lokalu, zdaniem Sądu pozwalają uznać, że w tym konkretnym przypadku doszło do zawarcia kolejnej umowy najmu.

Ta nowa umowa najmu nie została zaś skutecznie wypowiedziana przez stronę powodową. Nie zostały spełnione bowiem przesłanki formalne, wskazane na wstępie rozważań prawnych, co sprawia, iż pozwana nadal posiada tytuł

prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu. Podobne stanowisko zajął Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie o sygn. akt III Ca 1396/09.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, uznając roszczenie powoda za bezzasadne, Sąd oddalił powództwo.