

Sygn. akt VIII C 4/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2023 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Justyna Stelmach

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Górniak

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2023 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. Ł.

przeciwko A. S., K. S. (1) i M. D.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

umarza postępowanie w zakresie pozwanych: A. S. i K. S. (2),

oddala powództwo w pozostałej części.

Sygn. akt VIII C 4/22

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 grudnia 2021 roku powód - Gmina M. Ł. - wniósł o nakazanie wobec strony pozwanej tj. A. S., K. S. (1) i M. D. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i wydanie go powodowi oraz o zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż A. S. była najemcą ww. lokalu, aktualnie lokal ten jest również zajmowany przez M. D. i K. S. (1). Pozwana, mimo takiego obowiązku, zaniechała płacenia czynszu i opłat eksploatacyjnych. Z uwagi na zaległości, umowa po uprzednim wezwaniu do zapłaty, została wypowiedziana najemcom, wobec czego pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

(pozew k. 5-6)

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 lutego 2022 roku pozwany M. D. wskazał, iż pozew powinien być wywiedziony tylko wobec A. S., bowiem ona od początku zamieszkiwania w lokalu miała problemy z płatnościami. W związku z tym, że M. D. zależało na mieszkaniu, spłacił on całe zadłużenie, które dotyczyło lokalu i pomieszczenia garażowego. Wskazał on również, iż pozwany K. S. (1) nigdy nie zamieszkiwał w lokalu, bowiem został on odebrany matce i oddany rodzinie zastępczej. Wskazał również, iż A. S. wyprowadziła się z miejsca zamieszkania przy ul. (...) w Ł..

(odpowiedź na pozew k. 50)

Na rozprawie w dniu 28 marca 2023 roku pozwany K. S. (1) oświadczył, iż nie był zameldowany pod adresem wskazanym w pozwie, pod tym adresem również nigdy nie zamieszkiwał. Pozwana A. S. oświadczyła, że chciałaby spłacić zaległości i nie chce rezygnować z lokalu objętego pozwem.

(elektroniczny protokół rozprawy z dnia 28 marca 2023 roku k. 102)

Na rozprawie w dniu 27 czerwca 2023 roku M. D. oświadczył, że spłacił mieszkanie i chciałby pozostać w lokalu objętym pozwem. A. S. oświadczyła zaś, iż w lokalu nie przebywa, nie ma kluczy do niego.

Na tej samej rozprawie Sąd w pkt 2. postanowienia (00:26:34 k. 129) na podstawie art. 15 ustawy o ochronie praw lokatorów wezwał powoda przez pełnomocnika do wskazania w terminie 2 tygodni wszystkich osób, zamieszkujących w przedmiotowym lokalu, których udział w sprawie jest konieczny, w taki sposób, by ich wezwanie do sprawy było możliwe.

(elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2023 r. k. 128-129)

Pismem z dnia 13 lipca 2023 roku powód w wykonaniu zobowiązania tut. Sądu wskazał, iż w spornym lokalu zamieszkuje obecnie jedynie pozwany M. D.. Nadto powód cofnął powództwo wobec A. S. i K. S. (2). W pozostałym zakresie powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(pismo k. 133)

Odpisy ww. pisma doręczono pozwanym, przy czym A. S. i K. S. (1) zobowiązano do złożenia w terminie 2 tygodni pisma, w którym wypowiedzą się, czy wyrażają oni zgodę na cofnięcie powództwa wobec nich bez zrzeczenia się roszczenia, pod rygorem uznania, że wyrażają zgodę. Pozwani nie sprzeciwili się cofnięciu powództwa.

(zarządzenie k. 134, zawiadomienia k. 137-138, (...) k. 139-140)

Na rozprawie w dniu 22 września 2023 roku pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko, zaś M. D. wskazał, iż spłaca mieszkanie i chciałby w nim pozostać.

(elektroniczny protokół rozprawy k. 143-143v.)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14 lipca 2016 roku A. S. zawarła z powodem umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W umowie wskazano, iż oprócz niej w lokalu stale przebywać będzie K. S. (1). Czynsz najmu został określony na kwotę 210,50 zł. A. S. zobowiązała się również do uiszczania opłat zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją lokalu w łącznej kwocie 51,01 zł i kwotę 21 zł tytułem opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 17-109)

Pozwana A. S. zaprzestała płacenia czynszu i opłat eksploatacyjnych. Na dzień 24 kwietnia 2019 r. zaległość ta wynosiła 8.073,72 zł (bez odsetek), zaś do marca 2020 roku zaległość wyniosła 8.870,09 zł.

(kartoteka finansowa k. 9, wezwanie do zapłaty k. 16)

Wezwaniem z dnia 24 kwietnia 2019 r. A. S. została wezwana do zapłaty kwoty 8.121,16 zł (8.073,72 zł + 47,44 zł odsetek). W piśmie tym powód wyznaczył dodatkowy miesięczny termin na całkowitą spłatę zaległych i bieżących należności. W piśmie wskazano też, iż bezskuteczny upływ tego terminu spowoduje wypowiedzenie umowy na podstawie art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Wezwanie to A. S. odebrała w dniu 7 maja 2019 r.

(wezwanie do zapłaty z (...) k. 16-16v.)

Pismem z dnia 15 lipca 2019 roku powód wypowiedział A. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego. Wypowiedzenie zostało odebrane przez M. D..

(wypowiedzenie z (...) k. 15-15v.)

Obecnie w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. przebywa M. D. wraz z czternastoletnim synem F. D.. W lokalu tym są ruchomości należące do M. D., jego syna F. D., a także meble kuchenne należące do A. S..

F. D. przebywa jakiś czas w lokalu ze swoim ojcem M. D., a jakiś czas ze swoją matką.

W trakcie trwania umowy najmu A. S. w przedmiotowym lokalu mieszkała około roku, po czym opuściła lokal. Pozostawiła w nim swoje rzeczy m. in. ubrania, meble, dokumenty. Większość mebli, będących własnością A. S. została przeniesiona przez M. D. do garażu.

Obecnie A. S. nie posiada kluczy do przedmiotowego lokalu, bowiem M. D. zmienił zamki.

K. S. (1) nigdy nie mieszkał w ww. lokalu, nie ma w nim swoich rzeczy, nie ma on również kluczy do lokalu.

(dowód z przesłuchania: A. S. – nagranie protokołu rozprawy z dnia 28 marca 2023 r. od 00:15:22 do 00:20:12 k. 102v., K. S. (1) nagranie protokołu rozprawy z dnia 28 marca 2023 r. od 00:22:18 do 00:27:43 k. 102v., A. S. – nagranie protokołu rozprawy z dnia 27 czerwca 2023 r. od 00:08:09 do 00:16:28 k. 128v., M. D. - nagranie protokołu rozprawy z dnia 27 czerwca 2023 r. od 00:17:06 do 00:26:34 k. 128v.-129)

M. D. ma 42 lata. Utrzymuje się on z pracy na budowie, z czego otrzymuje ok. 5.000 zł miesięcznie. Nie ma on problemów zdrowotnych. Obecne jego miesięczne wydatki wyglądają następująco: 570 zł czynszu za mieszkanie, prąd ok. 200-400 zł, czynsz za garaż 140 zł, abonament w P. 140 zł. Ma on również zasądzone alimenty po 200 zł na dwoje dzieci.

(dowód z przesłuchania M. D. - nagranie protokołu rozprawy z dnia 27 czerwca 2023 r. od 00:17:06 do 00:26:34 k. 128v.-129)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił, jako bezsporny, jak również 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. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił ponadto dowód z przesłuchania pozwanych.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. w punkcie 1. wyroku umorzył postępowanie wobec pozwanych: A. S. i K. S. (2) wobec faktu, iż powód cofnął powództwo wobec wskazanych osób.

Natomiast w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie 2. wyroku.

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.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023.725 t.j.) jeżeli w sprawie o opróżnienie lokalu okaże się, że w razie uwzględnienia powództwa obowiązane do opróżnienia lokalu mogą być jeszcze inne osoby, które nie występują w sprawie w charakterze pozwanych, sąd wezwie stroną powodową, aby w wyznaczonym terminie oznaczyła te osoby w taki sposób, by ich wezwanie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Sąd wezwie te osoby do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem doktryny oraz uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017 r. III CZP 79/17 w sprawie z powództwa właściciela o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego pomiędzy byłym najemcą oraz osobami, których uprawnienie do zamieszkania w tym lokalu miało charakter pochodny od najemcy, oznaczonymi przez powoda zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) jako pozwani, zachodzi współuczestnictwo konieczne po stronie pozwanej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w cytowanej uchwale: Niezbędne jest więc ustalenie, czy udział wszystkich tych osób w postępowaniu był konieczny. Z art. 15 ust. 1 u.o.p.l. wynika, że nakłada on na sąd obowiązek doprowadzenia do tego, by w sprawie występowały wszystkie te osoby, które w razie uwzględnienia powództwa będą obowiązane do opróżnienia lokalu, przy czym wszystkie te osoby powinny występować po stronie pozwanej łącznie. Świadczy o tym użycie określenia "jeszcze inne osoby". Konstrukcja art. 15 ust. 1 u.o.p.l. jest bardzo zbliżona do art. 195 k.p.c., a wręcz się na nim wzoruje, w odniesieniu zaś do tego przepisu przyjmuje się, że konieczny łączny udział w sprawie występuje w przypadkach łącznej legitymacji procesowej kilku podmiotów, tj. w sytuacji, w której w sprawie występuje współuczestnictwo konieczne (por.m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1970 r., III CZP 82/70, OSNCP 1971, nr 7-8, poz. 129, i z dnia 10 października 1964 r., III CO 53/64, OSPiKA 1968, nr 2, poz. 29, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 1966 r., I CR 115/66, OSNCP 1967, nr 4, poz. 67, z dnia 1 października 1965 r., I CR 261/65, OSNCP 1965, nr 6, poz. 94, z dnia 20 czerwca 1964 r., I CR 635/63, OSNCP 1965, nr 7-8, poz. 116, z dnia 21 marca 1974 r., I PR 53/74, OSPiKA 1977, nr 10, poz. 195, z dnia 17 lutego 1978 r., II CR 17/78, OSNCP 1979, nr 3, poz. 52, i z dnia 15 listopada 1974 r., II PR 216/74, OSNCP 1975, nr 6, poz. 104). (...)Artykuł 15 ust. 1 u.o.p.l. wskazuje również, że intencją ustawodawcy było, aby w sprawach o opróżnienie lokalu na etapie postępowania rozpoznawczego został ustalony krąg osób, które mogą być obowiązane do opuszczenia lokalu, co umożliwia wydanie wobec tych osób rozstrzygnięcia w przedmiocie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (art. 14 ust. 1 u.o.p.l.). Przyjęcie, że art. 15 ust. 1 tej ustawy przewiduje legitymację łączną (współuczestnictwo konieczne), służy realizacji wskazanego celu.

Zatem w obecnym stanie prawnym, nie ma wątpliwości, iż art. 15 ust. 1 u.o.p.l. kreuje współuczestnictwo konieczne po stronie pozwanej w procesie o opróżnienie lokalu mieszkalnego. Objęcie powództwem wszystkich współuczestników koniecznych jest warunkiem uzyskania korzystnego dla powoda wyroku, zaś brak wskazania wszystkich takich współuczestników skutkuje oddaleniem powództwa.

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, przypomnieć należy, iż w niniejszej sprawie doszło do specyficznej sytuacji procesowej. Początkowo pozwanymi w niniejszej sprawie byli: najemczyni A. S., jej syn K. S. (1) i M. D.. Co bezsporne, K. S. (1) nigdy nie mieszkał w przedmiotowym lokalu, nie ma w nim również jego rzeczy, nie posiada on również kluczy do lokalu. W przedmiotowym lokalu zamieszkał M. D., który swój tytuł prawny czerpał od A. S.. Z kolei najemczyni A. S. opuściła lokal, jednakże pozostawiła w nim swoje ubrania, meble i dokumenty. Miała ona również klucze do lokalu, jednakże po czasie nie mogła ona się dostać do lokalu wobec zmiany zamków przez M. D.. W lokalu mieszkalnym zaczął również okresowo przebywać F. D. – syn M. D.. W lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w Ł. są rzeczy należące do F. D., a także meble kuchenne należące do A. S..

Stosownie do art. 791 § 2 k.p.c. tytuł wykonawczy zobowiązujący do wydania nieruchomości, statku lub do opróżnienia pomieszczenia upoważnia do prowadzenia egzekucji nie tylko przeciw dłużnikowi, lecz także przeciwko jego domownikom, krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, iż w niniejszej sprawie współuczestnictwem koniecznym winni być objęci: A. S., M. D. i F. D.. Co istotne, wyrok obejmujący nakazanie pozwanym opróżnienie (wydanie) lokalu mieszkalnego, obejmuje również opróżnienie lokalu ze wszelkich rzeczy należących do pozwanych, a znajdujących się w przedmiotowym lokalu. Oznacza to, iż przesłanką nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego określonej osobie (obok braku tytułu prawnego do tego lokalu) jest władnie lokalem w rozumieniu art. 222 § 1 k.c. Co oczywiste pojęcie „władanie” jest pojęciem szerszym niż zamieszkiwanie w lokalu i obejmuje ono również takie sytuacje jak: okresowe przebywanie w lokalu, używanie lokalu mieszkalnego w inny sposób, niż zamieszkiwanie w nim, a także przechowywanie w lokalu swoich ruchomości bez zamiaru zamieszkiwania w lokalu. Stąd też nie ma znaczenia dla

powodzenia powództwa o opróżnienie lokalu mieszkalnego ustalenie, iż w spornym lokalu pozwany ma swoje miejsce zamieszkania w rozumieniu art. 25 k.c. i następnych. Natomiast istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia będzie miało to, który z pozwanych ze wskazanego lokalu korzysta (władza nim).

W związku z ustaleniem w niniejszym postępowaniu, iż z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., oprócz M. D., korzysta również jego syn F. D. (poprzez okresowe przebywanie w nim, a także przechowywanie swoich ruchomości) Sąd na podstawie art. 15 ust.1 u.o.p.l. udzielił powodowi terminu do oznaczenia wszystkich osób, których udział w sprawie jest konieczny, w taki sposób, aby ich wezwanie do sprawy było możliwe. W przypadku F. D. chodziło o oznaczenie jego przedstawicieli ustawowych oraz podania adresu zamieszkania obu przedstawicieli ustawowych. Natomiast w odpowiedzi na powyższe zobowiązanie powód zaniechał oznaczenia kolejnego pozwanego jako współuczestnika koniecznego i cofnął powództwo wobec A. S., jak i K. S. (1). Należy nadmienić, iż nie ma przy tym znaczenia, iż formalnie miejsce zamieszkania F. D. może być ustalone na podstawie art. 26 § 2 k.c. np. przy matce, a nie ojcu. Znaczenie ma w niniejszej sprawie fakt, iż F. D., który winien być w niniejszej sprawie pozwany, faktycznie korzysta z lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł..

W niniejszej sprawie status pozwanej koniecznej winna mieć również A. S., której ruchomości nadal znajdują się w lokalu.

Stąd też powództwo o opróżnienie lokalu wobec M. D. podlegało oddaleniu, wobec niewskazania przez powoda wszystkich pozwanych, których udział w sprawie był konieczny.