

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 października 2015 r. , w sprawie XVIII C 124/15 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nakazał pozwanym A. S. (1), M. Ż. (1) i A. S. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...) wraz z mieniem do nich należącym i wydanie lokalu powodowi; oddalił powództwo w stosunku do M. Ż. (2) i M. Ż. (3); orzekł o uprawnieniu pozwanych A. S. (1), M. Ż. (1) i A. S. (2) do lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego Miasta Ł.; nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego; zasądził solidarnie od A. S. (1), M. Ż. (1) i A. S. (2) na rzecz Miasta Ł. kwotę 150 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, że powoda łączyła z A. S. (1) oraz M. Ż. (1) umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). A. S. (1) oraz M. Ż. (1) wstąpiły w stosunek najmu w miejsce swojej matki Z. N.. Przedmiotem najmu był cały lokal oznaczony numerem (...), o powierzchni użytkowej 125,10 m². Pozwana M. Ż. (1) płaciła część czynszu. Pozwana A. S. (1) nie płaciła czynszu. Powstała zaległość czynszowa przekraczała wysokość czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za trzy pełne okresy płatności. Pozwane były wzywane do uiszczenia zaległych należności. W pismach określono wysokość zaległości oraz zakreślono dodatkowy miesięczny termin. Zamieszczono również uprzedzenie, że w wypadku nieuregulowania należności powód wypowie umowę najmu lokalu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Pismem z dnia 23 stycznia 2014 r. powód wypowiedział umowę najmu z miesięcznym okresem wypowiedzenia. W piśmie wskazano, że przyczyną wypowiedzenia jest istnienie zaległości czynszowych. W lokalu aktualnie mieszkają pozwani A. S. (1), M. Ż. (1) i A. S. (2). Pozwana M. Ż. (2) wraz z synem M. Ż. (3) wyprowadzili się z lokalu w 2008 roku, mieszkają w lokalu nr (...), położonym w Ł. przy ul. (...). M. Ż. (1) zwracała się do powoda z wnioskami o podział lokalu na dwa mniejsze, odrębne lokale. Wniosek ten nie został uwzględniony. A. S. (1) ma 60 lat, utrzymuje się z emerytury w wysokości 1470 zł netto. M. Ż. (1) jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym, utrzymuje się ze świadczeń MOPS. A. S. (2) ma status osoby bezrobotnej.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne w stosunku do A. S. (1), M. Ż. (1) i A. S. (2), zaś bezzasadne w stosunku do pozwanych M. Ż. (2) i M. Ż. (3), którzy nie mieszkają w przedmiotowym lokalu. Powód Miasto Ł. (wynajmujący) zawarł z poprzednikiem prawnym A. S. (1) i M. Ż. (1) (najemców) umowę najmu lokalu mieszkalnego. Stosownie do treści art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jako podstawę swojego żądania powód wskazał fakt utraty przez pozwanych prawa do zajmowania lokalu na skutek dokonanego przez powódkę wypowiedzenia umowy najmu. Regulacje dotyczące wypowiedzania umów najmu lokali służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych znajdują się w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2014, poz. 150 ze zm.). Pozwani byli bowiem lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy, który przez lokatora rozumie najemcę lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, jako mające charakter szczególny, wyłączają stosowanie tych przepisów kodeksu cywilnego dotyczących rozwiązywania umowy najmu lokalu, które są z nimi sprzeczne. Stosownie do treści art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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. W niniejszej sprawie, wystąpienie wskazanych w przytoczonym przepisie okoliczności pozostawało poza sporem. Dodać należy, że przedmiotem najmu był lokal jako całość, nie zaś wyodrębnione części lokalu. Fakt płacenia przez M. Ż. (1) części czynszu nie wyłącza zatem możliwości wypowiedzenia, skoro zaległość dotycząca całego lokalu przekroczyła określoną w ustawie wysokość. Na dopuszczalność i zasadność wypowiedzenia nie wpływa również to, że pozwana zwracała się do powoda o podział lokalu, skoro ostatecznie nie doszło do modyfikacji umowy najmu w tym zakresie. Wypowiedzenie zostało dokonane po upływie miesięcznego terminu wyznaczonego do zapłaty zaległych i bieżących należności. Wypowiedzenie zostało dokonane na piśmie,

a także określało przyczynę wypowiedzenia, czego pod rygorem nieważności wypowiedzenia wymaga art. 11 ust. 1 zd. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wobec tego, w ocenie Sądu Rejonowego wypowiedzenie zostało dokonane skutecznie. Doprowadziło zatem do rozwiązania stosunku najmu z upływem miesięcznego okresu wypowiedzenia przewidzianego w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Jak stanowi art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie (§ 2). Sąd uwzględnił zatem powództwo w stosunku do pozwanych zamieszkujących w lokalu. W stosunku do pozwanych M. Ż. (2) i M. Ż. (3) powództwo zostało oddalone z uwagi na fakt, że nie władają oni lokalem. Pozwani nie mieszkają w lokalu i nie mają w nim swoich rzeczy. Niemożliwe byłoby zatem wykonanie wyroku nakazującego im opróżnienie lokalu. Do odzyskania przez powoda posiadania lokalu wystarczający będzie natomiast tytuł wykonawczy przeciwko pozwany, co do których uwzględniono powództwo. Rozstrzygając w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego, Sąd Rejonowy miał na względzie, że pozwani byli lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, a zatem stosuje się do nich przepisy art. 14 i 15 tejże ustawy. Zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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 tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Strona powodowa nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń co do sposobu korzystania przez pozwanych z przedmiotowego lokalu, dlatego też Sąd przyjął, że sposób ten był należyty. Rozważając sytuację życiową pozwanych, Sąd Rejonowy wziął pod uwagę, że pozwana M. Ż. (1) jest osobą niepełnosprawną, natomiast A. S. (2) – bezrobotną. Orzeczenie o lokalu socjalnym było zatem obligatoryjne (art. 14 ust. 4 u.o.p.l.). W odniesieniu do pozwanej A. S. (1), Sąd I instancji uwzględnił jej emerytalny wiek oraz niewysokie dochody, uniemożliwiające wynajęcie lokalu na wolnym rynku, w szczególności wobec faktu, że pozwana prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z bezrobotną wnuczką A. S. (2). Na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd I instancji nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwany przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Apelację od tego wyroku złożyła pozwana M. Ż. (1). Zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji uznanie, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego było skuteczne w stosunku do M. Ż. (1), w sytuacji gdy wypowiedzenie to stanowiło nadużycie prawa podmiotowego, podmiotowego jako takie nie może być uważane za wykonywanie prawa i winno nie korzystać z ochrony; błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę wyrokowania w sprawie poprzez przyjęcie, iż wobec skarżącej powód skutecznie wypowiedział umowę najmu, co stanowiło podstawę nakazania pozwanej M. Ż. (1) opróżnienia tegoż lokalu wraz z mieniem do niej należącym i wydanie lokalu powodowi. W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w stosunku do skarżącej.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje :

Apelacja nie jest zasadna. Sąd Okręgowy w pełni podziela ocenę prawną stanu faktycznego dokonaną przez Sąd Rejonowy i przyjmuje ją za własną. Apelacja sprowadza się do zarzutu, że dokonanie wypowiedzenia stosunku najmu skarżącej stanowiło nadużycie prawa podmiotowego służącego podmiotowi. Opiera się tu na prawdziwej tezie, że regulowała przypadającą na nią część należności czynszowych także wniosowała o podzielenie lokalu. Te okoliczności, aczkolwiek polegające na prawdzie nie uniemożliwiały wynajmującemu wypowiedzenia stosunku najmu. Lokatorzy odpowiedzialni są solidarnie za zobowiązania czynszowe względem wynajmującego. (...) tego obowiązku pomiędzy najemcami może wywoływać skutek wyłącznie pomiędzy nimi, nie odnosi się natomiast do osoby wynajmującego. Wynajmujący, nawet Miasto – jak w tej sprawie nie ma obowiązku dzielenia lokalu pomiędzy współnajemcami. I bez znaczenia jest to w jaki sposób pozwana weszła w prawo najmu. Istotnym jest to, że prawo to przyjęła. Przyjęła przeto z wszelkimi konsekwencjami wynikającymi ze współnajmu. Wskazać przy tym należy, że orzeczona eksmisja nie jest eksmisją „na bruk”. Ustanowiono dla pozwanej prawo do lokalu socjalnego.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację , a zważywszy na sytuację majątkową skarżącej , na zasadzie art. 102 k.p.c. nie obciążył jej kosztami postępowania apelacyjnego .