

Sygn. akt VIII C 2360/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Katarzyna Nowicka-Michalak

Protokolant: sekr. sąd. Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 05 maja 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.

przeciwko K. M. (1)

o eksmisję

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 2360/15

UZASADNIENIE

Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. w pozwie z dnia 16 czerwca 2015 r. skierowanym przeciwko G. M. i K. M. (1) wniosła o nakazanie pozwanym opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z mieniem oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal, pomimo tego, że umowa najmu została wypowiedziana z powodu zaległości czynszowych.

Postanowieniem z dnia 25 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi odrzucił pozew wobec G. M., bowiem pozwana zmarła w dniu 09 stycznia 2013 r., to jest przed wytoczeniem powództwa.

Pozwany K. M. (1) nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

G. M. był najemczynią lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) na podstawie umowy najmu z dnia 05 maja 2003 r. Najemca obowiązany był uiszczać miesięczny czynsz za lokal oraz inne opłaty związane z eksploatacją lokalu. Razem z najemczynią w lokalu zamieszkiwał jej wnuk – pozwany K. M. (1).

(umowa najmu lokalu –k.9-10, zeznania pozwanego K. M. (1) –k.51 w zw. z k.59)

Za lokal mieszkalny wynajmowany przez G. M. powstało zadłużenie czynszowe. Zadłużenie przekroczyło wysokość czynszu za lokal za trzy pełne okresy płatności.

(kartoteka finansowa –k.13-18)

Pismem z dnia 29 sierpnia 2014 r., wysłanym G. M. a K. M. (1) doręczonym bezpośrednio, wezwano pozwanych do zapłaty zaległości czynszowych w ciągu miesiąca od otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu na podstawie art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

(wezwania wraz z potwierdzeniami doręczenia –k.23-26)

Pismem z dnia 21 października 2014 r. powód wypowiedział umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 r. Wypowiedzenie umowy najmu lokalu zostało wysłane pozwanej, a pozwanemu zostało doręczone osobiście w dniu 30 października 2014 r.

(wypowiedzenie umowy najmu z potwierdzeniem doręczenia –k.19-22)

Pozwany K. M. (1) po śmierci babci i otrzymaniu wypowiedzenia umowy najmu, spłacił zadłużenie czynszowe i był traktowany przez wynajmującego jako najemca lokalu. Zaczął również płacić czynsz bieżący.

(okoliczność przyznana, zeznania pozwanego K. M. (1) –k.51 w zw. z k.59)

Pozwany doprowadził ponownie do powstania zaległości w opłatach za lokal, zadłużenie wynosiło około 3.000 zł. Pozwany wystąpił do powoda o zgodę na spłatę w ratach.

(zeznania pozwanego K. M. (1) –k.51 w zw. z k.59)

Pozwany K. M. (2) pracuje na stałe w Anglii z dochodem miesięcznym około 5.000 zł, nie ma innego mieszkania oraz nie jest osobą niepełnosprawną.

(zeznania pozwanego K. M. (1) –k.51 w zw. z k.59)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się powołanych dowodów w postaci dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności ich sporządzenia i nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie jest zasadne i podlega oddaleniu.

Roszczenie strony powodowej zostało oparte na przepisie art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym, po zakończeniu stosunku najmu najemca jest obowiązany zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Stosownie do treści przepisu z art. 11 ust. 1 i 2 punkt 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, doszło do nieprawidłowego wypowiedzenia umowy najmu lokalu wobec najemcy K. M. (1). Umowa najmu zawarta z G. M. wygasła z chwilą jej śmierci. Powód jako wynajmujący nie wiedział o śmierci pozwanej i dokonał wypowiedzenia umowy najmu, która w rzeczywistości wówczas już nie istniała.

Pozwany po otrzymaniu pisma wypowiedzającego umowę najmu lokalu spłacił zadłużenie i, w ocenie Sądu, od tej chwili doszło do nawiązania pomiędzy powodem a pozwanym umowy najmu lokalu w sposób dorozumiany. Pozwany spłacił dług i zaczął wносить bieżące opłaty a pozwany traktował pozwanego jak najemcę lokalu. Zdaniem Sądu powód nie mógł

traktować pozwanego jak najemcę lokalu od dnia 09 stycznia 2013 r., to jest od śmierci G. M., bowiem nie miał wiedzy o zgonie najemczyni a pozwany jako wnuk nie należy do osób uprawnionych, które mogą wstąpić w stosunek najmu lokalu po zmarłym najemcy. Oznacza to, wbrew twierdzeniom powoda, że wobec pozwanego nie mogło odnieść skutku wezwanie do zapłaty zaległości z dnia 29 sierpnia 2014 r. i wypowiedzenie umowy najmu z dnia 21 października 2014 r.

Skoro doszło do nawiązania stosunku najmu z pozwanym, to powód powinien ponownie wezwać pozwanego – już jako najemcę lokalu, do zapłaty zadłużenia w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia jej umowy najmu, a następnie wypowiedzieć umowę najmu. Choć wniesienie pozwu może być traktowane jako wypowiedzenie umowy najmu, to jednak powód nie wezwał pozwanego o zapłaty w trybie art. 11 ust. 1 i 2 punkt 2 powołanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo.