

*Sygn. akt VIII C 1161/20*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 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 9 czerwca 2022 roku w Łodzi

na posiedzeniu niejawnym

z powództwa Miasta Ł.-Zarządu Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko R. M., I. M., P. M. (1), M. M. (1)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym R. M. i I. M. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) i wydania go powodowi;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. orzeka, że pozwanej I. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. orzeka, iż pozwanemu R. M. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
5. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanej I. M. z lokalu wymienionego w punkcie 1 (pierwszym) do czasu złożenia jej przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
6. zwalnia M. K. z funkcji kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego P. M. (1)
7. przyznaje i nakazuje wypłacić z funduszy Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz M. K. kuratora dla nienznanego z miejsca pobytu pozwanego P. M. (1) kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych), którą to kwotę nakazuje wypłacić z zaliczki uiszczonej przez powoda w dniu 16 września 2021 roku zaksięgowanej pod pozycją 570004650312;
8. zasądza solidarnie od pozwanych R. M. i I. M. na rzecz powoda Miasta Ł.-Zarządu Lokali Miejskich w Ł. kwotę 517 zł (pięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1161/20

## UZASADNIENIE

W dniu 26 listopada 2020 roku powód Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym R. M., I. M., P. M. (1) i M. M. (1) powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) 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 R. M. i I. M. byli najemcami lokalu, o którym mowa wyżej. Pozwani zaniechali obowiązku uiszczania należnych wynajmującemu opłat, w konsekwencji czego umowa najmu została wypowiedziana. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwani nie opuścili przedmiotowego lokalu, zajmując go bez tytułu prawnego wraz z P. M. (1) i M. M. (1).

(pozew k. 5-6)

W odpowiedzi na pozew pozwany M. M. (1) nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. W uzasadnieniu wskazał, że przedmiotowy lokal opuścił przed osiągnięciem pełnoletności, bowiem przebywał w rodzinie zastępczej u babki ojczystej, zaś po osiągnięciu pełnoletności również nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu. Pozwany wskazał, że jego brat P. M. (1) także nie zamieszkiwał w spornym lokalu od daty uzyskania pełnoletności.

(odpowiedź na pozew k. 85-87)

Postanowieniem z dnia 5 listopada 2021 roku Sąd ustanowił dla P. M. (1), którego miejsce pobytu nie jest znane kuratora w osobie pracownika Sadu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi- M. K..

(postanowienie k. 91, k. 104)

Do zakończenia postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Na rozprawie w dniu 17 marca 2022 roku pozwany P. M. (1) nie uznał powództwa. Pozwana I. M. wniosła o oddalenie powództwa i oświadczyła, że chciałaby zostać w lokalu.

Na rozprawie w dniu 9 czerwca 2022 roku pozwana I. M. oświadczyła, że jest zarejestrowana w Urzędzie Pracy jako bezrobotna, zaś w spornym lokalu przebywa wraz z mężem- R. M..

(protokół rozprawy k. 102-102v., k. 149-151, 164-165, k. 175-176)

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

W dniu 15 lutego 2013 roku pozwani I. M. i R. M. zawarli z powodem umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z jej treścią, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcom przedmiotowy lokal do używania, a pozwani zobowiązali się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, które to świadczenia na dzień zawarcia umowy wynosiły łącznie 165,03 zł, zaś od dnia 1 kwietnia 2013 roku 201,44 zł miesięcznie. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca był w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.

(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 10-11, okoliczności bezsporne)

Pozwani I. M. i R. M. zalegali z opłatami za wynajmowany lokal.

Pismem z dnia 18 maja 2015 roku, doręczonym w dniu 22 maja 2015 roku, powód wezwał pozwanych I. M. i R. M. do uregulowania zaległości czynszowych w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania, pod rygorem, w przypadku braku zapłaty, wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zaległość, o której mowa według stanu na dzień 30 kwietnia 2015 roku, wynosiła 5.192,31 zł należności głównej oraz 422,11 zł odsetek, znacznie przekraczając trzykrotny miesięczny czynsz.

Pozwani w terminie określonym w wezwaniu nie uregulowali zaległości czynszowych.

(wezwanie do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 15-15v. okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 12 sierpnia 2015 roku, doręczonym pozwanym I. M. i R. M. w dniu 18 sierpnia 2015 roku, wynajmujący wypowiedział pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego z powodu zaległości czynszowych, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Według stanu na datę sporządzenia oświadczenia o wypowiedzeniu, zadłużenie przedmiotowego lokalu wynosiło łącznie 6.591,98 zł.

(wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 12-12., okoliczności bezsporne)

Pomimo upływu terminu wypowiedzenia i wystosowanego przez powoda wezwania pozwanych do dobrowolnego wydania lokalu, pozwani nie uczynili powyższego.

(wezwanie do dobrowolnego wydania lokalu k. 16-16v., k. 17-17v., k. 18-18v., k. 19-19v. okoliczności bezsporne)

W lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. zamieszkuje pozwana I. M. wraz z mężem- pozwanym R. M.. R. M. obecnie wykonuje pracę zarobkową poza granicami Ł., z tytułu której otrzymuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości około 6.000 zł. Pozwani I. M. i R. M. nie posiadają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

Pozwana I. M. jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku.

(zeznania pozwanej I. M. 00:11:31 w elektronicznym protokole rozprawy z dnia 17 marca 2022 roku k. 149-151, pismo PUP k. 156)

Pozwany M. M. (1) od roku 2017 przebywał u rodziny zastępczej- swojej babci i od tego czasu nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu. Po uzyskaniu pełnoletności i ukończeniu technikum M. M. (1) zamieszkuje na ul. (...) w Ł.. Pozwany do przedmiotowego lokalu przybył jeden raz w październiku , kiedy to otrzymał odpis pozwu w przedmiotowej sprawie. Na miejscu zastał rodziców- R. M. i I. M., którzy do chwili obecnej zamieszkują w przedmiotowym lokalu. Od tamtej pory pozwany nie widywał się z rodzicami, nie przebywał też w spornym lokalu. Pozwany nie posiada również kluczy do przedmiotowego lokalu.

(zeznania pozwanego M. M. (1) 00:09:38 w elektronicznym protokole rozprawy z dnia 17 marca 2022 roku k. 149-151 w zw. z 00:04:52-00:08:59 w elektronicznym protokole rozprawy z dnia 10 lutego 20222 roku k. 140-142)

Pozwany P. M. (1) w przedmiotowym lokalu nie przebywa od września 2019 roku. Po wyprowadzce mieszkał z narzeczoną u jej rodziców na ul. (...), obecnie mieszka na ul. (...). W spornym lokalu pozwany P. M. (1) nie pozostawił żadnych rzeczy, nie dysponuje także kluczami do przedmiotowego mieszkania.

(zeznania pozwanego P. M. (1) 00:09:38 w elektronicznym protokole rozprawy z dnia 17 marca 2022 roku k. 149-151)

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, a także na podstawie zeznań pozwanych I. M., P. M. (1) i M. M. (1).

\

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości, za wyjątkiem żądania eksmisji w stosunku do pozwanych M. M. (1) i P. M. (1).

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.

Na gruncie niniejszej sprawy pozwani I. M. i R. M. władają rzeczą cudzą, będącą własnością Miasta Ł., reprezentowanego w tej sprawie przez jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Tym samym, żeby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu, pozwani winni wykazać, że przysługuje im tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. Sąd ustalił jednak, że taka okoliczność w tej sprawie wobec pozwanych nie istnieje.

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 (t.j. Dz. U. 2001 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 nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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.

Pozwanym I. M. i R. M. została skutecznie wypowiedziana umowa najmu przez powoda wskutek naruszenia przez pozwanych jako najemców postanowień umowy najmu z dnia 15 lutego 2013 roku, tj. § 8 pkt 3 ust 1 b, zgodnie z którym wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w przypadku pozostawania przez najemcę w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Przywołane postanowienie umowne pozostawało w zgodzie z regulacją zawartą w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. 2001 Nr 71, poz. 733 ze zm.), tj. art. 11 ust. 2 pkt 2, który uprawniał właściciela do wypowiedzenia stosunku prawnego, jeżeli lokator był w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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 najemcami – I. M. i R. M., wskutek nieuiszczenia czynszu i opłat eksploatacyjnych – zostały spełnione przez wynajmującego. Samo wypowiedzenie zostało sporządzone na piśmie i wskazywało przyczynę wypowiedzenia, a więc zostało dokonane prawidłowo. Umowa najmu została zatem skutecznie rozwiązana, wobec czego I. M. i R. M. utracili tytuł prawny do zajmowania lokalu. Z upływem okresu wypowiedzenia strona powodowa mogła się skutecznie domagać od pozwanych opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, gdyż umowa najmu uległa rozwiązaniu.

W tym miejscu koniecznym jest wskazanie, że pozwana I. M., działająca również jako pełnomocnik procesowy R. M., w ogóle nie kwestionowała faktu utraty przez nich tytułu prawnego do lokalu. Nadto pozwana nie wskazywała, aby po upływie okresu wypowiedzenia ponownie, na innej podstawie niż umowa najmu z dnia 15 lutego 2013 roku uzyskali tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z 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 (art. 14 ust. 1 ustawy). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego m.in. wobec osoby posiadającej status bezrobotnego. Zgodnie z ustalonym w sprawie stanem faktycznym, pozwana I. M. posiada status osoby bezrobotnej. W świetle powyższych okoliczności Sąd był zobligowany do orzeczenia względem pozwanej o jej uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do pozwanej I. M. do czasu złożenia jej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu, w stosunku do pozwanego R. M. nie ustalono istnienia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego. Z tej przyczyny Sąd orzekł, że pozwanemu S. O. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Jak ustalono w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego, pozwani M. M. (1) i P. M. (1) w istocie nie posiadają tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, a jednocześnie w związku z niezamieszkiwaniem w tymże lokalu - swoim zachowaniem nie naruszają żadnych praw strony powodowej. Pozwany M. M. (1) jako małoletni został umieszczony w rodzinie zastępczej i przebywał pod innym adresem, nadto po uzyskaniu pełnoletności nigdy już nie zamieszkiwał w spornym lokalu. Pozwany P. M. (1), również nie zamieszkuje w spornym lokalu po uzyskaniu pełnoletności. Pozwani nie posiadają w przedmiotowym lokalu swoich rzeczy, nie dysponują również kluczami do lokalu.

Sąd przyjął za wiarygodne, spójne i logiczne twierdzenia pozwanych M. M. (1) i P. M. (1) na okoliczność niezamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł..

Żądanie opróżnienia i wydania lokalu (eksmisji) dotyczy sfery faktycznego władania lokalem przez pozwanego. Dlatego jedynie osoba, która faktycznie mieszka w lokalu lub w inny sposób przejawia wolę posiadania lokalu (np. przetrzymuje tam swoje rzeczy) jest legitymowana biernie w sprawie o eksmisję, bowiem tylko wobec takiej osoby orzeczenie uwzględniające powództwo z założenia może być w istocie wykonane. Ciężar wykazania legitymacji biernej pozwanego obciąża powoda, on bowiem wnosząc pozew kieruje roszczenie procesowe przeciwko określonej osobie. Skoro zatem pozwani M. M. (2) i P. M. (2) nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, powództwo w stosunku do nich, jako bezprzedmiotowe, musiało podlegać oddaleniu, co też Sąd uczynił orzekając jak w pkt 2 sentencji wyroku.

Uwzględniając rodzaj oraz stopień zawilości sprawy, a także wartość dochodzonego roszczenia i podjęte czynności skutkujące ustaleniem aktualnego adresu uczestnika, Sąd zwalniając kuratora, przyznał mu wynagrodzenie na podstawie przepisu § 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 roku w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz. U. 2013, poz. 1476), nakazując ustaloną kwotę wypłacić z zaliczki uiszczonej przez powoda, o czym orzeczono w pkt 6 i 7 sentencji postanowienia.

Powód wygrał proces w całości, a zatem należy mu się od pozwanych I. M. i R. M. zwrot kosztów procesu – art. 98 k.p.c. – w myśl zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu.

Mając powyższe na względzie, Sąd zasądził solidarnie od pozwanych I. M. i R. M. na rzecz powoda kwotę 517 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyły się wyłącznie koszty poniesione przez stronę powodową, tj. wynagrodzenie pełnomocnika - radcy prawnego z tytułu zastępstwa procesowego w sprawie w stawce minimalnej- 240 złotych- § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, 60 zł- zaliczka na wynagrodzenie kuratora, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa oraz opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 złotych.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji wyroku.