

Sygn. akt I C 2488/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny

Przewodniczący Sędzia Sądu Rejonowego Anna Ostrowska - Liss

Protokolant Izabela Kłos

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2015 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1)

przeciwko H. W.

o zapłatę

oddala powództwo.

## UZASADNIENIE

W dniu 24 listopada 2014 r. M. B. (1) wniósł pozew przeciwko H. W. i A. W. o eksmisję z lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w T. przy ul. (...).

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem wyżej wskazanego lokalu. Pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez żadnego tytułu prawnego od ponad 30 lat. W związku z powyższym powód pismem z dnia 15 października 2014 r. wezwał pozwanych do opróżnienia, opuszczenia i wydania zajmowanego lokalu w terminie do 30 października 2014 r. - pod rygorem skierowania sprawę na drogę sądową. Przedmiotowe pismo zostało doręczone pozwanym w dniu 20 października 2014 r., niemniej jednak pozwani nie udzielili na nie odpowiedzi, ani nie uczynili zadość żądaniom powoda.

W toku postępowania Sąd powziął wiadomość, że pozwana A. W. zmarła. Stąd też postanowieniem z dnia 17 lipca 2015 r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do pozwanej A. W..

Postanowieniem z dnia 20 lipca 2015 r. Sąd postanowił z urzędu zawiadomić Gminę T. o toczącym się postępowaniu.

Zajmując stanowisko w sprawie pozwany wskazał, że w jego ocenie posiada on tytuł do zajmowanego lokalu. Przedmiotowe mieszkanie pozwany otrzymał bowiem w 1980 r. z przydziału, gdy pracował w służbie mundurowej. Po odzyskaniu lokalu przez właściciela po zmianie ustroju państwa, pozwany został poinformowany na rzecz kogo ma teraz uiszczać czynsz za zajmowane mieszkanie. Do dnia dzisiejszego pozwany płaci czynsz za wynajem regularnie i nie pozostaje w żadnej zwłoce względem właściciela mieszkania. Nie kojarzy również, aby otrzymał pismo wypowiedające mu stosunek najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją Urzędu Miejskiego w T. z dnia 30 lipca 1980 r. H. W. przydzielono lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w T..

(dowód: decyzja Urzędu Miejskiego w T. nr (...) – k. 51)

W dniu 25 lipca 1990 r. Zrzeszenie (...) w T. zawiadomiło H. W., iż nieruchomości przy ul. (...) w T. została przekazana z dniem 25 lipca 1990 r. właścicielowi M. B. (2). Następnie w dniu 31 lipca 1990 r. M. B. (2) poinformował H. W., iż w związku z przejściem administracji przez właścicieli budynku z dniem 1 sierpnia 1990 r., czynsz za zajmowany lokal mieszkalny ma on uiszczać G. L.. G. L. jest córką M. B. (2).

(dowody: zawiadomienie Zrzeszenia (...) w T. z dnia 25 lipca 1990 r. - k. 34; zawiadomienie M. B. (2) z dnia 31 lipca 1990 r. – k. 33, fakty przyznane przez strony)

W wyniku przekształceń administracyjnych lokal mieszkalny przy ul. (...) w T. zmienił oznaczenie na lokal mieszkalny przy ul. (...) w T..

(twierdzenia niesporne)

Obecnie właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest powód M. B. (1), który jest spadkobiercą M. B. (2).

(dowód: wyciąg z księgi wieczystej Kw nr (...) – k. 4-5)

H. W. regularnie płaci czynsz do rąk G. L. oraz opłaty eksploatacyjne za wynajmowany lokal mieszkalny. Czynsz ten nie jest przekazywany powodowi, gdyż powód nie jest zainteresowany jego otrzymywaniem.

(twierdzenia niesporne; ponadto dowody: pokwitowania uiszczania opłat – k. 37-50; zeznania pozwanego H. W. – k. 60v., 61,)

Pismami z dnia 15 października 2014 r., doręczonymi H. W. oraz A. W. w dniu 20 października 2014 r., M. B. (1) wezwał pozwanych do opróżnienia, opuszczenia i wydania zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w T..

(dowody: wezwania – k. 6, 8; zwrotne potwierdzenia odbioru – k. 7, 9)

M. B. (1) ma zamiar zamieszkać w lokalu zajmowanym przez pozwanego wraz ze swoją rodziną, albowiem lokal mieszkalny, w którym obecnie mieszka wraz z rodziną, jest mu jedynie użyczony przez ciotkę. W niedługim czasie użyczenie to wygaśnie, a M. B. (1) będzie musiał lokal ten opuścić.

(dowód: zeznania M. B. (1) – k. 60v., 61)

Do dnia dzisiejszego pozwany H. W. nie opuścił ani nie opróżnił zajmowanego lokalu.

(twierdzenie niesporne)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, których prawdziwości ani autentyczności nie zakwestionowała żadna ze stron i jako takie Sąd uznał je za miarodajne, a także na podstawie zeznań złożonych przez strony postępowania, tj. powoda A. B. i pozwanego H. W..

Stan faktyczny w sprawie jest w części niesporny. Strony postępowania są bowiem zgodne co do tego, że H. W. zajmuje lokal mieszkalny przy ul. (...) w T., oraz co do tego że lokal ten stanowi własność powoda A. B.. Kwestią sporną pozostawało natomiast to, czy pozwany H. W. ma tytuł do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W ocenie Sądu pozwany wykazał złożonymi dokumentami, że zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny na podstawie tytułu prawnego w postaci umowy najmu i jako lokatorowi przysługuje mu ochrona prawna przewidziana w Ustawie

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. nr 150 z dnia 31.01.2014 r.).

W sprawie niespornym było, że pozwany otrzymał przedmiotowy lokal na mocy decyzji administracyjnej Zarządu Miejskiego z dnia 30 lipca 1980 r. o zezwoleniu na dokonanie zamiany i o przydziale lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów Prawo lokalowe. W dacie zamieszkania w lokalu budynek, w którym znajdował się lokal był administrowany przez Zrzeszenie (...). Następnie w związku ze zmianą ustrojową państwa lokal ten został zwrócony właścicielowi M. B. (2). W skierowanym do H. W. piśmie z dnia 31 lipca 1990 r., M. B. (2) wskazał, że winien on uiszczać czynsz za zajmowany lokal do G. L. i wskazał termin płatności. Skutkiem powyższego było to, że H. W. dalej zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, a należny czynsz uiszczał osobie wskazanej przez właściciela. W ocenie Sądu taki stan rzeczy świadczy o zawarciu między stronami umowy najmu w sposób dorozumiany.

Zgodnie z art. 659 § 1 K.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Natomiast w myśl z art. 60 K.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli).

Z powyższego wynika, iż istotą umowy najmu jest używanie lokalu mieszkalnego w zamian za umówiony czynsz. Z kolei umowa ta może zostać zawarta przez każde zachowanie osoby, które w sposób wystarczający ujawnia jej wolę.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę uznał, że w 1990 r. doszło do zawarcia między M. B. (2) a H. W. umowy najmu lokalu przy ul. (...) w T.. Właściciel mieszkania zwrócił się bowiem na piśmie do osoby zajmującej przedmiotowy lokal mieszkalny, aby ta płaciła w określonych w piśmie terminach czynsz za korzystanie z tego lokalu wskazanej przez niego osobie. Natomiast osoba zajmująca lokal po otrzymaniu pisma przystąpiła niezwłocznie do wykonania tego obowiązku i nieprzerwanie wywiązuje się z niego do dnia dzisiejszego. Oznacza to, że mimo braku umowy najmu w formie pisemnej, strony porozumiały w się w kwestii wynajmu lokalu mieszkalnego, tj. co do przedmiotu najmu oraz czynszu i ich wolą było stworzenie takiego stosunku prawnego. Konsekwencją istnienia stosunku najmu między H. W. a M. B. (2) jest wstąpienie w ten stosunek jego następcy prawnego w osobie jego spadkobiercy, powoda M. B. (1). Tym samym powód i pozwany pozostają aktualnie stronami umowy najmu lokalu mieszkalnego, który objęty jest regulacją przywołanej już wyżej Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2014 r., poz. 150) (dalej zwanej u.o.p.l.). Stosownie zaś do art. 11 ust. 1 u.o.p.l., jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

W związku z tym, że powód żądał opuszczenia przez pozwanego lokalu w związku z zamiarem zamieszkania w nim wraz ze swoją rodziną koniecznym jest przywołanie w tym miejscu treści regulacji zawartej w art. 11 ust. 4 i 5 u.o.p.l. Stosownie do ustępu 4., nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego. Jak stanowi zaś ustęp 5., nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4.

Mając na względzie deklarowany przez powoda zamiar zamieszkania w lokalu oraz treść przywołanych przepisów, niewątpliwym jest, że powód przed wystąpieniem z powództwem o eksmisję nie dochował warunków przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, wskutek czego nie doszło do rozwiązania stosunku najmu i pozwany w dalszym ciągu posiada tytuł prawny do lokalu. Przede wszystkim wskazać należy, że powód w ogóle nie dokonał wypowiedzenia

umowy najmu, co wynika bezpośrednio z nieświadomości jego co do istnienia tej umowy. Za wypowiedzenie takie nie może być traktowane skierowane do pozwanego wezwanie do opróżnienia lokalu i wydania go powodowi, gdyż nie odpowiada wymogom określonym w art. 11 ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. nie zawiera przyczyny wypowiedzenia. Niezależnie od tego niezachowane zostały przewidziane w art. 11 ust. 4 i 5 u.o.p.l. terminy wypowiedzenia.

Reasumując wskazać należy, że powodowi jako właścicielowi zamierzającemu zamieszkać w stanowiącym jego własność lokalu przysługuje co do zasady roszczenie do najemcy o wydanie lokalu, jednakże dla jego realizacji muszą być spełnione kumulatywnie wymogi wskazane w ustawie o ochronie praw lokatorów, tj. do ustania stosunku najmu musi dojść w drodze wypowiedzenia odpowiadającego regulacji art. 11 ust.1 w zw. z art. 11 ust. 4 lub ust. 5 u.o.p.l.

Art. 222 § 1 K.c. stanowi, że 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.

Ponieważ w sprawie ustalono, iż H. W. przysługuje tytuł prawny do zajmowanej nieruchomości przy ul. (...) w T. (jest najemcą tego lokalu), Sąd brak było podstaw do uwzględnienia żądania pozwu.

Wobec powyższego, na mocy art. 222 § 1 K.c. w zw. z art. 11 ust. 1, 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego a/ contrario, Sąd orzekł jak w sentencji.