

Sygn. akt I C 2714/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Niemczyk

Protokolant: starszy sekretarz sądowy M. (...)

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2016 roku w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko M. K. (1), M. K. (2), G. K., Ł. K. i J. W. (1)

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sygn. akt. I C 2714/16

UZASADNIENIE

Powód Miasto S., reprezentowane przez radcę prawnego, wniósł pozew o nakazanie pozwanym M. K. (1), M. K. (2), G. K., Ł. K. i J. W. (2), aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...).

Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu Miasto S. wskazało, że lokal mieszkalny stanowi własność powoda, a umowa najmu lokalu została wypowiedziana F. W. (1) pismem z dnia 9.12.2008 r.. W związku z tym pozwani od dnia 1.03.2009 r. zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Pozwany M. K. (1) na rozprawie oświadczył, że zgadza się z żądaniem pozwu i powołał się na złożony wniosek o rozłożenie zadłużenia na raty. Pozwany podał, że chciałby w tym lokalu nadal mieszkać. Nadto wskazał, że o fakcie wypowiedzenia umowy dowiedział się z korespondencji nadesłanej do niego przez sąd.

Pozwana M. K. (2) na rozprawie przyznała, że powód miał prawo wystąpić z żądaniem eksmisji. Pozwana powołała się na trudną sytuację rodzinną i materialną, która wystąpiła w jej rodzinie od 2009 r. wywołaną zwolnieniem jej i jej męża – G. K. z pracy, a także chorobą Alzheimera jej matki F. W. (1).

Pozwani G. K., Ł. K. i J. W. (1) na rozprawie nie zgodzili się z żądaniem pozwu i oświadczyli, że nadal chcieliby mieszkać w spornym lokalu, albowiem nie mają możliwości zamieszkać w innym lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 24.10.1982 r. Urząd Miejski w S. przydzielił F. W. (2) lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...) w S..

Lokal ten został przydzielony na czas nieokreślony.

Jako uprawnieni do zamieszkiwania w tym lokalu byli zostali:

1/ F. W. (1) – żona;

2/ J. W. (1) – syn,

3/ W. W. – syn,

4/ M. W. (1) – córka,

5/ M. W. (2) – córka.

(dowód w aktach lokalowych: decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego)

F. W. (2) zmarł w dniu 27.02.1997 roku.

W chwili śmierci F. W. (2) w lokalu numer (...) położonym w S. przy ul. (...) zamieszkiwali: żona F. W. (1), córka M. W. (2), syn J. W. (1), zięć G. K. oraz wnukowie: M. K. (1) i Ł. K..

(bezsporne)

W dniu 7.04.1997 r. Gmina M. S. zawarła z F. W. (1) na czas nieoznaczony umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) w S..

Uprawnieni do wspólnego zamieszkiwania wraz z F. W. (1) w w/w lokalu byli: 1/ J. W. (1) – syn,

2/ M. K. (2) – córka,

3/ G. K. – zięć,

4/ M. K. (1) – wnuk,

5/ Ł. K. – wnuk.

(dowód w aktach lokalowych: umowa najmu z dnia 7.04.1997 roku, pismo Urzędu Miejskiego z dnia 14 marca 1997 r.)

Pismem z dnia 19.10.2004 roku F. W. (1) była wezwana do zapłaty kwoty 1.366,64 zł w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania i uprzedzona o zamiarze rozwiązania umowy najmu z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia jeśli zadłużenie nie zostanie uregulowane.

(dowód w aktach lokalowych: wezwanie do zapłaty z dnia 19.10.2004 roku i potwierdzenie odbioru)

Pismem z dnia 9.12.2008 roku kierowanym do F. W. (1) Urząd Miejski w S. oświadczył, że wypowiada umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Wskazał, że bieg wypowiedzenia rozpoczyna się od dnia 1.02.2009 roku, a kończy z upływem 28.02.2009 roku.

Pismo zostało odebrane przez siostrę F. W. (1).

(dowód w aktach lokalowych: wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego i potwierdzenie odbioru)

F. W. (1) zmarła w dniu 9.03.2012 r.

(dowód w aktach lokalowych: kserokopia aktu zgonu F. W. (1))

Lokal numer (...) położony w S. przy ul. (...) stanowi własność powoda. W lokalu tym mieszkają pozwani M. K. (1), M. K. (2), G. K., Ł. K., J. W. (1). Pozwanym nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu.

(bezsporne)

M. K. (1) z tytułu wynagrodzenia za pracę w październiku 2016 roku otrzymał kwotę netto 2.140,37 zł.

(dowód: zaświadczenie o zarobkach pracownika k. 77)

M. K. (2) z tytułu wynagrodzenia za pracę w październiku 2016 roku otrzymała kwotę netto 1.558,61 zł.

(dowód: zaświadczenie o zarobkach pracownika k. 75)

G. K. z tytułu wynagrodzenia za pracę w październiku 2016 roku otrzymał kwotę netto 1.532,71 zł.

(dowód: zaświadczenie o zarobkach pracownika k. 76)

Ł. K. z tytułu wynagrodzenia za pracę z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających listopad 2016 roku otrzymał kwotę netto miesięcznie 2.293,80 zł.

(dowód: zaświadczenie o zarobkach pracownika k. 78)

J. W. (1) pobiera stałą rentę z tytułu niezdolności do pracy. W listopadzie 2016 roku kwota do wypłaty wynosiła 1.111,19 zł.

(dowód: zaświadczenie k. 79)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Na powódzie ciążył zgodnie z przepisem art. 6 k.c. ciężar wykazania, że pozwanym nie przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Powód temu obowiązкови nie sprostał.

Na mocy przepisu art. 8 ustawy z dnia 2.07.1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z dnia 11.10.1994 roku), w brzmieniu obowiązującym w dacie śmierci F. W. (2), w razie śmierci najemcy, jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

Jak stanowi przepis art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 71 poz. 733), 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.

Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, 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.

Zgodnie z przepisem art. 316 § k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność,

że stało się ono wymagalne w toku sprawy. Podstawą rozstrzygnięcia jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a więc w uzasadnieniu wyroku sąd nie może powoływać się na późniejsze zdarzenia (orz. SN z 19 października 1996 r., II UPN 35/95, OSNAPiUS 1996, nr 10, poz. 144; wyr. SN z 11 czerwca 1997 r., I PKN 199/97, LexPolonica nr 327681, OSNAPiUS 1998, nr 10, poz. 294, oraz wyr. SN z 5 września 2008 r., I CSK 41/08, LexPolonica nr 1943158, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 89). Stan ten zatem może różnić się od tego, który istniał w chwili wytaczania powództwa (por. orz. SN z 19 lutego 1937 r., C.I. 799/36, PS 1938 poz. 63, i wyr. SN z 5 września 1975 r., I CR 526/75, LexPolonica nr 313225, OSNCP 1976, nr 7-8, poz. 171) (tak Jacek Gudowski, Maria Jędrzejewska, komentarz do art. 316 k.p.c., lex).

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie pozwala na ustalenie, że po śmierci F. W. (2) w stosunek najmu lokalu mieszkalnego wstąpiła córka M. K. (2) oraz syn J. W. (1). Osobom tym przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, albowiem nie byli oni uprzedzeni o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i nie została im wypowiedziana na piśmie umowa najmu. Forma pisemna wypowiedzenia umowy najmu została w ustawie o ochronie praw lokatorów zastrzeżona pod rygorem nieważności. Nawet gdyby przyjąć, że pozew zastępuje wypowiedzenie umowy najmu pozwanym M. K. (2) i J. W. (2) to do dnia zamknięcia rozprawy w dniu 5.12.2016 roku nie upłynął miesięczny termin, o którym mowa w art. 11 ust. 2 przywołanej ustawy o ochronie praw lokatorów. Odpisy pozwu zostały doręczone pozwanej M. K. (2) i J. W. (1) w dniu 8.11.2016 roku (k. 43 i k. 45). Miesięczny termin wypowiedzenia umowy najmu upływał z dniem 8.12.2016 roku, a rozprawa została zamknięta w dniu 5.12.2016 roku i stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy był brany za podstawę rozstrzygnięcia.

Na marginesie zaznaczyć należy jedynie, że zgodnie z oświadczeniem M. K. (2), jej matka F. W. (1) w czasie gdy zostało skierowane do niej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy była chora na A.. W związku z tym również oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu nie mogło dotrzeć do F. W. (1) w taki sposób, aby mogła zapoznać się z jego treścią.

Wobec tego, że powód nie wykazał, aby M. K. (2) i J. W. (1) została wypowiedziana umowa najmu, a pozostali pozwani są członkami rodziny M. K. (2) (mąż G. K. i synowie M. K. (1) i Ł. K.) uznać należy, że pozwanym przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

Wobec powyższego sąd na podstawie przepisu art. 8 ustawy z dnia 2.07.1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z dnia 11.10.1994 roku) i art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 71 poz. 733) powództwo oddalił, o czym orzekł jak w sentencji wyroku.