

Sygn. akt I C 1682/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy we Włocławku Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Orlik-Seligowska

Protokolant: sekretarz K. R.

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2016 r. we Włocławku

na rozprawie sprawy

z powództwa E. B., A. B.

przeciwko G. M., M. S.

o eksmisję

1. oddała powództwo;
2. obciąża powodów kosztami procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym do tutejszego Sądu w dniu 15 czerwca 2015 r. E. B. i A. B. wnieśli o nakazanie pozwanym G. M. i M. S., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku znajdującym się we W. przy ul. (...) oraz pomieszczenia do niego przynależne i aby wydali go do rąk powodów, nadto orzeczenie, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie są właścicielami ww. nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta (...), na której posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym znajdują się lokale mieszkalne będące własnością powodów, w tym lokal mieszkalny nr (...). Wskazany w pozwie lokal mieszkalny najmował J. M. na podstawie zawartej przez niego umowy najmu z 1.01.1996 r. zawartej z poprzednim właścicielem. Po nabyciu nieruchomości przez powodów wstąpili oni w prawa i obowiązki wynajmującego. Po śmierci J. M. w stosunek najmu przedmiotowego lokalu wstąpiły jego dzieci – pozwani w niniejszej sprawie. W związku z tym, że pozwani G. M. i M. S. nie zapłacili powodom czynszu najmu za najmowany lokal mieszkalny w wymiarze przekraczającym wysokość trzymiesięcznego czynszu, powodowie w dniu 22 sierpnia 2014 r. wystosowali do pozwanych pismo wzywające ich do zapłaty zaległego czynszu najmu wraz z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu na dokonanie zapłaty zaległości czynszowych. Ponadto powodowie w tym piśmie poinformowali pozwanych, że nie uregulowanie w wyznaczonym terminie zaległego czynszu będzie skutkowało rozwiązaniem umowy najmu z dniem 31.12.2014 r. Pozwani pomimo upływu wskazanych w ww. piśmie terminów zapłaty nie zapłacili zaległych opłat czynszowych i pomimo wygaśnięcia umowy najmu nie opuścili przedmiotowego lokalu i tym samym pozew niniejszy stał się uzasadniony i konieczny.

Pozwani przychyliłi się do żądania pozwu i wnieśli o przyznanie na ich rzecz uprawnienia do lokalu socjalnego. Wskazali, że G. M. nie mieszka w przedmiotowym lokalu od dwóch lat, zaś pozwana M. S. od około 5-7 lat.

Sąd ustalił, co następuje:

E. i A. małżonkowie B. są właścicielami nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta (...), na której posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym znajdują się lokale mieszkalne będące własnością powodów, w tym lokal mieszkalny nr (...) położony na drugim piętrze. Tenże lokal mieszkalny najmował J. M. na podstawie zawartej przez niego umowy najmu z 1.01.1996 r. zawartej z poprzednim właścicielem. Po nabyciu nieruchomości przez powodów wstąpili oni w prawa i obowiązki wynajmującego. Po śmierci J. M. w stosunek najmu przedmiotowego lokalu wstąpiły jego dzieci – G. M. i M. S..

(dowód: okoliczności bezsporne, a nadto dokumenty w aktach księgi wieczystej nr (...), treść księgi wieczystej – k. 16-20, umowa najmu lokalu mieszkalnego – k. 8-11)

Matka pozwanych zmarła w 2001 r. i od tego czasu pozwani zaprzestali regularnego płacenia czynszu, brak wpłat wiązał się również z utratą pracy przez oboje pozwanych. Z pewnością nie zapłacili powodom czynszu najmu za najmowany lokal mieszkalny w wymiarze przekraczającym wysokość trzymiesięcznego czynszu. Powodowie w dniu 22 sierpnia 2014 r. wystosowali do pozwanych pismo wzywające ich do zapłaty zaległego czynszu najmu wraz z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu na dokonanie zapłaty zaległości czynszowych w kwocie 14.678,08 zł za okres od sierpnia 2011 r. do końca lipca 2014 r., które zostało skierowane na adres tegoż lokalu. W tym piśmie został również zamieszczona informacja, że nie uregulowanie w wyznaczonym terminie zaległego czynszu będzie skutkowało rozwiązaniem umowy najmu z dniem 31.12.2014 r. Pozwani nie kwestionują wysokości zadłużenia, aczkolwiek do chwili obecnej nie zapłacili zaległych opłat czynszowych.

(dowód: okoliczności bezsporne)

W tym czasie tj. w sierpniu 2014 r. ani G. M. ani M. S. nie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu i nie zamieszkują tam do dziś. Zabrali z tego lokalu wszystkie swoje rzeczy, obecnie lokal ten stanowi pustostan, zdali klucze od lokalu dozorczy domu. G. M. nie mieszka w przedmiotowym lokalu od ok. 2 lat, zaś jego siostra M. S. od około 5-7 lat. Od tego czasu G. M., który podaje, że opuścił przedmiotowy lokal, gdyż miał on być z uwagi na zły stan techniczny wyremontowany, a nie otrzymał lokalu zamiennego, zamieszkiwał na zasadzie użyczenia w tym samym budynku u drugiej siostry piętro wyżej w mieszkaniu strychowym nr (...), gdzie zabrał ze sobą wszystkie meble z przedmiotowego lokalu. Czasowo zamieszkuje również u kolejnej siostry, która mieszka w B.. G. M. odebrał przedmiotową korespondencję 25 sierpnia 2014 r., pomimo, że była kierowana na adres lokalu objętego żądaniem pozwu, w którym nie mieszkał, z uwagi na bliskie sąsiedztwo lokali. Z kolei M. S., do której powyższa korespondencja była kierowana również za tenże sam adres nie odebrała jej. Otrzymała ją dopiero wraz z korespondencją otrzymaną z Sądu wraz z odpisem pozwu. Powodowie nie wykazali, że ta korespondencja do pozwanej wcześniej dotarła. M. S., z domu M., I voto Ł., zawarła związek małżeński w 2011 r., obecnie w stosunku do małżonków S. została sądownie orzeczona separacja, przy czym nadal pozwana mieszka u męża w jego mieszkaniu przy ul. (...) we W., gdzie opiekuje się teściową chorą na A.. Kiedy mąż zaczyna nadużywać alkoholu, to wówczas pozwana zamieszkuje u swojej koleżanki przy ul. (...) we W. również na zasadzie użyczenia.

(dowód: częściowo okoliczności bezsporne, a nadto korespondencja wraz z dowodami nadania i jednego odbioru – k. 12-15, zeznania pozwanego G. M. – k. 75- 76v, zeznania pozwanej M. S. – k. 74v-75)

M. S. ma 40 lat, jest osobą bezrobotną, od grudnia 2015 r. pobiera zasiłek dla bezrobotnych w wysokości 720 zł. Nie posiada innego źródła utrzymania. Nie ma orzeczonego stopnia niepełnosprawności, leczyla się na kręgosłup, nie ma orzeczonego prawa do renty inwalidzkiej. G. M. ma 56 lat, jest zaliczony do lekkiego stopnia niepełnosprawności od 1.08.2015 r. do 31.08.2017 r., nie podejmuje zatrudnienia z uwagi na problemy z odcinkiem szyjnym i lędźwiowym kręgosłupa, nie może dźwigać, leczy się na nadciśnienie i choruje na płuca.

(dowód: zeznania pozwanego G. M. – k. 75- 76v, zeznania pozwanej M. S. – k. 74v-75)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny niniejszej sprawy był między stronami zasadniczo bezsporny w kwestii zalegania przez pozwanych z opłacaniem czynszu najmu przez co najmniej trzy pełne okresy płatności, przy czym należy zaznaczyć, że powodowie w pozwie wskazywali, że pozwani nadal zajmują przedmiotowy lokal, a zatem eksmisja z lokalu jest zasadna, zaś pozwani wywodzili, że przedmiotowy lokal opuścili – odpowiednio G. M. dwa lata temu, zaś M. S. siedem lat temu. Nie pozostawili w mieszkaniu żadnych swoich rzeczy, klucze zostały oddane dozorczy domu. W kontekście przepisu art. 6 kc, art. 232 kpc i art. 230 kpc Sąd uznał te okoliczności za wykazane przez stronę pozwaną i przyznane przez stronę powodową. M. M. (2) w toku sprawy podała adres do korespondencji na ul. (...) we W., gdzie zamieszkuje u swojego męża, zaś G. M. odbiera korespondencję kierowaną do mieszkania nr (...) przy ul. (...) tylko z tego powodu, że zamieszkuje w lokalu znajdującym się w tym samym budynku – w mieszkaniu strychowym u siostry - nr 29 i w ten sposób docierają do niego przesyłki pocztowe. Niemniej jednak z wiarygodnych twierdzeń pozwanych i faktów ustalonych w toku niniejszego postępowania wynika, że pozwani nie zajmują lokalu, którego dotyczy pozew o eksmisję. Nie można w tym miejscu nie zaznaczyć, że samo zameldowanie pozwanych w przedmiotowym lokalu nie przesądza o ich aktualnym miejscu zamieszkania i jest jedynie czynnością administracyjnoprawną. Kluczowe zaś dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest to, że pozwani nie wykazali, że lokal ten opuścili pod wpływem groźby, przymusu ze strony powodów (w kontekście twierdzeń pozwanych o konieczności opuszczenia lokalu bez otrzymania lokalu zamiennego z uwagi na zły stan techniczny budynku), czy też osób, które działały w imieniu i na rzecz powodów, a z pewnością w lokalu tym pozwani nie zamieszkują od dłuższego czasu, nie posiadają w lokalu żadnych swoich rzeczy, wszystkie ruchomości – łącznie z meblami, zostały przez nich usunięte, klucze zostały zdane dozorczy domu działającego z upoważnienia powodów. Zgodnie z art. 675 § 1 kc w zw. z art. 680 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu rzecz w stanie nie pogorszonym, co też pozwani uczynili. W tej sytuacji doszło do rozwiązania umowy najmu w drodze porozumienia stron poprzez czynności faktyczne i konkludentne. Mając zatem na uwadze, że po stronie pozwanych zachodził brak legitymacji procesowej biernej, powództwo zostało oddalone. Uwzględnienie powództwa o eksmisję wytoczonego przez wynajmującego w sytuacji, gdy pozwani nie zajmują przedmiotowego lokalu było oczywiście niemożliwe. Stąd bezprzedmiotowym było orzeczenie o uprawnieniach pozwanych do otrzymania lub nie lokalu socjalnego, który aktualizuje się w momencie uwzględnienia powództwa o eksmisję.

Na marginesie należy również wskazać, że zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005, nr 31, poz. 266, ze zm.), że właściciel nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego 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. Z pewnością te wymagania zostały spełnione w stosunku do G. M., co do którego procedura wypowiedzenia umowy najmu była prawidłowa, przy czym już wówczas pozwany nie zajmował przedmiotowego lokalu. Powyższego nie można jednak odnieść do pozwanej M. S., która również nie zamieszkiwała w tym czasie w przedmiotowym lokalu, a która powyższe wezwanie otrzymała dopiero wraz z odpisem pozwu z załącznikami w niniejszej sprawie, zaś powodowie nie wykazali okoliczności przeciwnych. W orzecznictwie wyrażane są wprawdzie poglądy co do tego, że także sam pozew w sprawie o eksmisję może być potraktowany jako stosowne upomnienie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967 r., III CZP 113/66, OSNC, nr 6, poz. 102; wskazano tam, że przywiązywanie decydującego znaczenia do braku określenia w pozwie dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu wydaje się być w tym zakresie zbędne), bądź też jako wypowiedzenie umowy najmu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997 r., III CZP 39/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 191 - w sprawie tej w sposób prawidłowy przed złożeniem pozwu dokonano stosownego upomnienia pod rygorem złożenia wypowiedzenia umowy w razie braku uiszczenia zaległości) oraz że z pozwu w niniejszej sprawie niewątpliwie wynika wola opróżnienia lokalu i przywołuje on okoliczności związane z zaległościami w uiszczeniu opłat za mieszkanie, to nie sposób uznać aby procedura wypowiedzenia umowy najmu w stosunku do M. S. na moment zamknięcia rozprawy była prawidłowa. Pozew wskazujący tę osobę jako pozwanego był bowiem pierwszym i jedynym takim pismem, a więc można go było potraktować co najwyżej jako stosowne upomnienie z końcowej części art. 11 ust.

2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Samo popieranie powództwa o eksmisję po upływie miesiąca może być uznane za definitywne wypowiedzenie najmu jednakże w sytuacji, w której do jego wypowiedzenia nie jest wymagana żadna forma szczególna (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2011 r., II CSK 587/10, Lex nr 846566) - a taka sytuacja oczywiście nie ma miejsca aktualnie na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów, która wymaga formy pisemnej wypowiedzenia pod rygorem nieważności (art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów; inaczej sprawa przedstawiała się na gruncie art. 687 k.c. - będącego podstawą rozstrzygnięcia w wyżej przywołanej uchwale Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 113/66).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.