

Sygnatura akt I C 598/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 04-04-2018 r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Porada-Łaska

Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Marek

po rozpoznaniu w dniu 04-04-2018 r. w Kaliszu na rozprawie

sprawy z powództwa Miasto K.

przeciwko J. G.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

SSR Katarzyna Porada - Łaska

Sygn. akt I C 598/18

UZASADNIENIE

Powód Miasto K. wystąpił z powództwem przeciwko J. G. o nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w K. przy ul. (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 15.04.2009r. powód Miasto K. zawarł z P. i M. N. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego o nr (...) przy ulicy (...) w K. na czas nieokreślony. Do zamieszkania w lokalu wraz z najemcami uprawnieni zostali M. N. (2) i M. N. (3). Czyszn na najem wynosił kwotę 299,37 zł miesięcznie.

(dowód: umowa k. 9-10v)

Pismem z dnia 18.08.2010r. najemca lokalu P. N. oświadczył powodowi, że w przedmiotowym lokalu zamieszkiwać będzie pozwany J. G.. Najemcy oświadczyli, iż oddają mieszkanie powodowi.

(dowód: pismo k.11, zeznania pozwanego k.36, pismo k. 13)

Pismem z dnia 02.11.2010r. powód wezwał najemców P. i M. N. (4) do zapłaty kwoty 6.705,93 zł, która to zaległość została wyliczona według stanu na dzień 31.10.2010r.

(dowód: wezwanie k. 14)

Pismem z dnia 18.02.2011r. w związku z nieuregulowaniem zaległego czynszu i opłat w dodatkowo wyznaczonym terminie, powód wypowiedział P. i M. N. (4) umowę najmu ww. lokalu ze skutkiem rozwiązującym na dzień 31.03.2011r. Wezwał także do opróżnienia lokalu i zdania kluczy w dniu 31.03.2011r.

(dowód: wypowiedzenie k. 15)

Pozwany oświadczył powodowi, że w lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. zamieszkuje samodzielnie, ponieważ dotychczasowi najemcy się wyprowadzili, oddając pozwanemu ww. lokal w podnajem.

(dowód: pismo k.16)

Pismem z dnia 23.05.2011r. powód poinformował pozwanego, że ze względu na nieuregulowany stan formalno-prawny przedmiotowego lokalu, nie ma możliwości podpisania z pozwanym umowy najmu lokalu mieszkalnego. Powód poinformował, iż rozważy taką możliwość po uregulowaniu stanu prawnego dotyczącego przedmiotowego lokalu i pod warunkiem regularnego uiszczania przez pozwanego opłat z tytułu czynszu i opłat za media oraz zadeklarowanej przez pozwanego spłaty zaległości czynszowych.

(dowód: pismo k.17)

Pismem z dnia 04.12.2017r. powód poinformował pozwanego o konieczności zdania przedmiotowego lokalu mieszkalnego w nieprzekraczalnym terminie siedmiu dni od daty otrzymania niniejszego pisma, w związku z zajmowaniem go bez tytułu prawnego.

(dowód: pismo k.18)

Pozwany początkowo uiszczał czynsz za najem ww. lokalu, miał założoną na swoje nazwisko tzw. książeczkę mieszkaniową. W 2016 roku pozwany miał problemy ze zdrowiem, przeżył udar. Z uwagi na koszty leczenia i zakup leków, zaprzestał płacenia czynszu najmu.

(dowód: zeznania pozwanego k. 36v)

Powód prowadził dla pozwanego tzw. kartotekę konta, w której zgodnie ze stanem na dzień 17.01.2017r. wynika, że ww. lokal jest zadłużony na kwotę łączną 15.667,04 zł.

(dowód: karta k.19v)

Pozwany ma 74 lata, jest emerytem. Nie figuruje i nie figurował w ewidencji Powiatowego Urzędu Pracy w K.. Pozwany nie korzysta ze świadczeń socjalnych z MOPs-u.

(dowód: pismo k.25, pismo k.26, zeznania pozwanego k.36v)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przytoczonych wyżej dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu z urzędu. Ponadto, Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne niniejszej sprawy w oparciu o zeznania pozwanego, które były logiczne, rzeczowe i spójne, a ponadto korelowały z treścią zebranych w sprawie dokumentów. Z tych powodów Sąd przyznał przymiot wiarygodności zeznaniom pozwanego w pełni.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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 obowiązującym w polskim prawie cywilnym kontradyktoryjnym modelu postępowania sądowego o rodzaju i zakresie roszczenia decyduje powód, a ciężar udowodnienia twierdzeń spoczywa na tej stronie, która je zgłasza. Zgodnie bowiem z treścią art. 6 k.c., strona wywodząca z danego faktu skutki prawne powinna fakt ten udowodnić. Procesowym wyrazem przedstawionej reguły dowodowej jest treść art. 232 k.p.c., z którego wynika, iż strona jest zobowiązana do wskazania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne. W myśl tej ogólnej zasady, to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, a na stronie pozwanej obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jej wnioski o oddalenie powództwa (zob. SN wyrok z dnia 03.10.1969r., II PR 313/69, Lex nr 317731; SN wyrok z dnia 20.04.1982r., I CR 79/82, Lex nr 318337; SN wyrok z dnia 24.11.2010r., II CSK 297/10, Lex nr 970074).

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że powód Miasto K. winien udowodnić, że pozwany J. G. zajmuje - stanowiący jego własność - lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w K. bez tytułu prawnego.

W ocenie Sądu, na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego należało stwierdzić, że roszczenie powoda jest bezzasadne, albowiem powód nie wykazał, aby odstąpił od umowy łączącej strony, a tym samym nie udowodniono w toku postępowania dowodowego, aby pozwany zajmował sporny lokal bez tytułu prawnego.

Zdaniem Sądu orzekającego, poczynając najpóźniej od dnia 23 maja 2011 roku powód posiadał wiedzę o zajmowaniu przez pozwanego spornego lokalu, o czym świadczy data sporządzenia pisma (k.17). Dotychczasowi najemcy wyprowadzili się, a pozwany zajmował przedmiotowy lokal samodzielnie. W ocenie Sądu Rejonowego należało zatem uznać, że właśnie od tej daty doszło do zawarcia między stronami umowy najmu lokalu mieszkalnego per facta concludentia, czyli przez fakty dokonane. Powód był świadomy bowiem faktu, iż pozwany wprowadził się w sierpniu 2010 roku do spornego lokalu, o czym został powiadomiony przez dotychczasowych najemców. Jednakże kluczową okolicznością jest ta, że po ich wyprowadzce pozwany nadal zajmował sporny lokal, o czym również poinformował powoda (oświadczenie k.16). Powód nie sprzeciwiał się temu, że w przedmiotowym lokalu nadal pozostał pozwany, nie oponował w żaden sposób poprzez m.in. kierowanie do pozwanego korespondencji z żądaniem opuszczenia przedmiotowego lokalu. Wręcz przeciwnie, pozwanemu została założona tzw. kartoteka konta i karta lokalu - na jego nazwisko; pozwany opłacał czynsz regularnie aż do czasu, kiedy zaczęły się jego problemy zdrowotne w 2016 roku.

Co więcej, z treści pisma z dnia 23.05.2011r. wynika, że powód oświadczył pozwanemu brak woli „podpisania” umowy o najem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w K. z uwagi nieuregulowane dotychczas zadłużenie. Powód odmówił zatem pozwanemu zawarcia umowy najmu w formie pisemnej. Niemniej jednak, umowa najmu nie wymaga dla swej ważności formy pisemnej, stąd należało uznać, że strony obowiązywała umowa najmu w formie ustnej, która wywołuje skutki prawne w sferze cywilnoprawnej stron.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego jest szczególną umową najmu dotyczącą lokalu służącego najemcy do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jego i jego rodziny. Najem lokalu mieszkalnego podlega przepisom ogólnym ustawy z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (tj.Dz.U.2017.459 ze zm.) dotyczącym najmu (art. 659-679 k.c.), a także przepisom szczególnym Kodeksu cywilnego dotyczącemu najmu lokali (art. 680-692 k.c.). Dodatkowo, umowa najmu lokalu mieszkalnego musi spełniać zasady określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj.Dz.U.2016.1610 ze zm., dalej ustawa o ochronie praw lokatorów).

Ustawa o ochronie praw lokatorów nie reguluje kwestii formy umowy cywilnoprawnej, jaką jest umowa najmu lokalu mieszkalnego. Wobec tego należy stosować ogólne przepisy ustawy Kodeks cywilny. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 660 k.c. umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony. Jednakże zgodnie z art. 661 k.c. najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.

Zważyć należy, że ustawodawca przewidział wymóg formy pisemnej wyłącznie dla celów wywołania określonych skutków prawnych, czyli ad eventum, i to jedynie dla umów najmu zawieranych na czas dłuższy niż jeden rok. Umowa

najmu lokalu mieszkalnego może być zatem zawarta w praktycznie każdej formie, również ustnej. Jedyny wyjątek stanowi wskazana forma pisemna dla umowy najmu na okres dłuższy niż rok, gdy strony pragną, by była to umowa na czas oznaczony, gdyż muszą wówczas zawrzeć tę umowę w formie pisemnej dla wywołania tego skutku.

Wobec tego, w ocenie Sądu Rejonowego w okolicznościach niniejszej sprawy doszło do zawarcia między stronami ustnej umowy najmu lokalu mieszkalnego *per facta concludentia*. W konsekwencji, w celu rozwiązania stosunku najmu, powód winien wypowiedzieć tę umowę w sposób przewidziany przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów. Przy czym wypowiedzenie stosunku najmu mogło nastąpić z przyczyn wskazanych w art. 11 ust. 2-5 ustawy.

Warunkiem skutecznego wypowiedzenia umowy najmu jest dokonanie przez wynajmującego pisemnego upomnienia lokatora (ust. 2 pkt 1). Niespełnienie tej przesłanki powoduje nieskuteczność wypowiedzenia, nawet gdy lokator wypełnił swoim zachowaniem znamiona określone w przepisie. Upomnienie musi w swojej treści zawierać wskazanie konkretnego zachowania, z powodu którego upomnienie ma miejsce. Podstawa wypowiedzenia jest jedynie wtedy zrealizowana, gdy lokator pomimo upomnienia ponownie dopuszcza się tego samego zachowania, które stanowiło przyczynę upomnienia. Ponadto między upomnieniem a wypowiedzeniem musi istnieć ścisła więź czasowa.

Jeżeli natomiast lokator jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, to wynajmujący zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 cytowanej ustawy obowiązany jest uprzedzić lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczyć dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Powód nie złożył pisemnego upomnienia pozwanemu, uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty należności oraz wypowiedzenia umowy najmu.

Nawet gdyby uznać, że wypowiedzeniem umowy najmu jest wniesienie i doręczenie pozwanemu odpisu pozwu, to nie został spełniony warunek skutecznego wypowiedzenia umowy w postaci prawidłowego upomnienia i uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy z dodatkowym terminem do zapłaty należności pod rygorem wypowiedzenia umowy.

Z okoliczności niniejszej sprawy wynika, że powód nie wzywał pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych, w tym nie wypowiedział skutecznie poprzez wystosowanie do pozwanego upomnienia (wezwania z wyznaczonym dodatkowym terminem do zapłaty).

Powód, będąc reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika w toku niniejszego procesu, mimo ciężącego na nim ciężaru dowodu, nie wykazał okoliczności wypowiedzenia pozwanemu stosunku najmu, wyczerpującą ww. procedurę. Pozwany kategorycznie zaprzeczał, że umowa została mu wypowiedziana.

Z powyższych względów, powództwo Miasta K. nie zasługiwało na uwzględnienie, dlatego stosowanie do treści art. 222 § 1 k.c. a *contrario* należało je oddalić, jak w sentencji wyroku.

SSR Katarzyna Porada-Łaska