

Sygn. akt I C 626/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 02 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Damian Kossowski |
| Protokolant: | protokolant sądowy Ilona Kuźma |

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2016 r. w Białej Podlaskiej na rozprawie

sprawy z powództwa T. S. i K. S.

przeciwko G. Z.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej – Gminy Miejskiej B.

o eksmisję

1. oddała powództwo;
2. oddała wniosek powodów o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 626/15

UZASADNIENIE

W dniu 22 maja 2015 roku T. S. i K. S. wnieśli przeciwko G. Z. pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w B., przy ulicy (...). Nadto gdyby pozwanej przysługiwało prawo do lokalu socjalnego, wnieśli o zobowiązanie Gminy B. do dostarczenia pozwanej takiego lokalu oraz o zasądzenie od pozwanej solidarnie na ich rzecz kosztów procesu (pозew k. 3-5).

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, iż są współwłaścicielami nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), którą nabyli od Zakładu (...) w B.. Pismem z dnia 19 grudnia 2011 roku powodowie wypowiedzieli pozwanej umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 roku. Obecnie pozwana zajmuje lokal bez żadnego tytułu prawnego. Mimo pisemnego wezwania, pozwana nie wydała zajmowanego lokalu.

Wezwana do udziału w charakterze interwenienta ubocznego Gmina Miejska B., pismem z dnia 28 października 2015 roku wstąpiła do sprawy po stronie powodów (k 34).

Na ostatniej rozprawie pozwana oświadczyła, że wyprowadzi się z lokalu, jeśli dostanie lokal socjalny.

Pełnomocnik powoda na rozprawie popierał powództwo.

Gmina Miejska B. nie zajęła stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, położonej przy ulicy (...) w B.. Własność tej nieruchomości nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 października 2011 roku zawartej z Zakładem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. (bezsporne, odpis zwykły księgi wieczystej k.47-48)

Pozwana G. Z. mieszka w przedmiotowej kamienicy przy ulicy (...) w B., w lokalu numer (...), na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 22 stycznia 1998 roku na czas nieoznaczony z poprzednim właścicielem Gminą Miejską B. - Zakładem (...) w B.. (bezsporne, umowa najmu wraz z protokołem zdawczym k.14-16)

Pismem z dnia 27 października 2011 roku Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. poinformowała G. Z. o zmianie właściciela i wstąpieniu w stosunek najmu T. i K. małżonków S.. (pismo k. 17)

Pismem z dnia 19 grudnia 2011 roku, doręczonym pozwanej w dniu 23 grudnia 2011 roku, powodowie wypowiedzieli umowę najmu przedmiotowego lokalu, z upływem trzyletniego okresu wypowiedzenia, wzywając równocześnie pozwaną do jego opuszczenia do dnia 31 grudnia 2014 roku. W przedmiotowym piśmie powołano jako podstawę prawną wypowiedzenia - art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 26 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Dokument ten nie zawierał przyczyny wypowiedzenia. (wypowiedzenie umowy najmu k.19, potwierdzenie odbioru pisma k.20)

W dniu 22 stycznia 2015 roku powodowie wezwali pozwaną do opuszczenia w terminie 14 dni zajmowanego lokalu (pismo k.22)

Pozwana G. Z. ma 62 lata, utrzymuje się z renty w kwocie 530 zł. netto. Zamieszkuje sama i nie posiada nikogo na utrzymaniu. Leczy się na nadciśnienie i cukrzycę. Nie posiada innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać. (zeznania pozwanej w charakterze strony k.52v, 43)

Okoliczności faktyczne w niniejszej sprawie były bezsporne. Przy ich ustaleniu Sąd oparł się na wskazanych powyżej dowodach z dokumentów, których wiarygodność nie była kwestionowana przez strony, zaś okoliczności dotyczące aktualnej sytuacji osobistej i majątkowej pozwanej Sąd ustalił w oparciu o zeznania G. Z..

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

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.

Mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy stwierdzić należy, że wypowiedzenie umowy najmu łączącej powodów i pozwanego najemcę dokonane zostało niezgodnie z obowiązującymi przepisami, konsekwencją czego jest nieważność tej czynności prawnej dokonanej przez powodów (art. 58 § 1 k.c). W tej sytuacji, skoro wypowiedzenie umowy najmu nie zostało dokonane w sposób ważny, nie mogło wywołać dalszego skutku w postaci ustania przedmiotowego stosunku najmu. Wobec tego nie mógł także zaktualizować się obowiązek zwrotu przedmiotu najmu (art. 222 § 1 k.c.).

Odnosząc się do kwestii wypowiedzenia wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2014 r., poz. 150). Zgodnie z art. 11 ust. 1 powołanej ustawy, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić z przyczyn określonych między innymi w ust. 2-5 tego przepisu. Wypowiedzenie powinno być przy tym - pod rygorem nieważności - dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

W niniejszej sprawie należy zwrócić uwagę, iż wypowiedzenie umowy najmu doręczone pozwanej zawierało jedynie wskazanie podstawy prawnej wypowiedzenia - tj. art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. W treści tego

dokumentu nie wskazano natomiast wymaganej przyczyny dokonanego wypowiedzenia. Niewątpliwie wskazanie jedynie odpowiednich przepisów prawa, bez określenia (w sposób opisowy) tejże podstawy, nie czyni zadość obowiązkowi wynikającemu z treści art. 11 ust. 1 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów. Zauważyć, że przedmiotowy przepis nie zawiera żadnych wyjątków. W każdym przypadku wypowiedzenia umowy odpłatnego używania lokalu określonym w art. 11 ust 2-7, należy wskazać przyczynę wypowiedzenia. Nadto nałożony na wynajmującego obowiązek wskazania przyczyny wypowiedzenia stosunku najmu nabiera szczególnego znaczenia w sytuacji zaistniałej w niniejszej sprawie. Otóż powód powołał się na art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym, 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. Stosownie zaś do ust. 7 powołanego artykułu, przepis ten stosuje się także jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba wobec której wynajmujący ma obowiązek alimentacyjny. Istotne przy tym jest, iż w takiej sytuacji wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela. Konieczność określenia przyczyny w wypowiedzeniu stosunku najmu oraz obowiązek wskazania z imienia i nazwiska innych osób mających zamieszkać w lokalu właściciela, gwarantuje lokatorowi pewien rodzaj ochrony przed nieuczciwymi praktykami stosowanymi przez właścicieli lokali. Poza oczywistą funkcją informacyjną, lokator może dokonać kontroli prawdziwości przekazanej mu informacji i ewentualnie wystąpić wobec wynajmującego z określonymi roszczeniami (art. 11 ust. 6). Możliwość realizowania tych uprawnień lokatora byłaby oczywiście fikcją gdyby nie odpowiadający temu prawu, leżący po stronie wynajmującego, obowiązek wskazania odpowiednich informacji w treści pisma wypowiedzającego stosunek prawny.

Konkludując stwierdzić należy, iż treść przywołanych powyżej przepisów art. 11 ust. 1 oraz art. 11 ust. 5-7 ustawy o ochronie praw lokatorów nie nasuwa żadnych wątpliwości co do tego, iż wskazanie w piśmie wypowiedzającym lokatorowi stosunek najmu jedynie przepisów prawa, bez określenia przyczyny wypowiedzenia, a w przypadku zaistnienia takiej sytuacji, także bez wskazania innych osób mających zamieszkać w zajmowanym przez najemcę lokalu – w ocenie Sądu – nie spełnia wymogów wypowiedzenia stosunku najmu określonych w tej ustawie, a tym samym, wedle postanowień ustawy, jest nieważne. W tej sytuacji pismo doręczone pozwanej w dniu 23 grudnia 2011 roku, jako niespełniające wymogów przewidzianych w art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, nie wywołało pożądanych przez powodów skutków

i łączący ich z pozwaną najemcą stosunek najmu – nie ustał. W tych okolicznościach żądanie zwrotu przedmiotu najmu (lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ulicy (...)) wysunięte przez powodów było nieuzasadnione albowiem dopóki trwa stosunek najmu, dopóty obowiązek zwrotu przedmiotu najmu spoczywający na najemcy nie może się zaktualizować.

Jednocześnie wskazać także należy, iż w realiach niniejszej sprawy, brak było podstaw do przyjęcia, że pozwana w toku postępowania skutecznie uznała powództwo. Należy mieć na uwadze, że uznanie powództwa to stanowcze i bezwarunkowe oświadczenie woli i wiedzy pozwanego. Tymczasem G. Z. wprawdzie zgadzała się opróżnić przedmiotowy lokal, ale tylko wówczas, gdy zostanie przyznany jej lokal socjalny. W ocenie Sądu „warunkowe uznanie” powództwa, uzależnione od przyznania lokalu socjalnego, nie może być uznane za skuteczne uznanie powództwa w rozumieniu art. 213 § 2 k.p.c., a w konsekwencji doprowadzić do wydania wyroku korzystnego dla strony powodowej (por. wyrok SN z dnia 1 czerwca 1973 r., II CR 167/73, OSNC 1974, nr 5, poz. 94).

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu - zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, uzasadnia treść art. 98 § 1 k.p.c. Powodów uznać należy za stronę przegrywającą sprawę i z tego względu brak jest podstaw do zasądzenia na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

W świetle powyższego, mając na uwadze treść powołanych przepisów, orzeczono jak w sentencji wyroku.