

Sygn. akt I C 164/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Otwocku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Grudniewska
Protokolant:	St.sekr. sądowy Joanna Bieniada

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 listopada 2015 r. w O.

sprawy z powództwa W. N.

przeciwko P. N. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy K.

o eksmisję

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 164/15

UZASADNIENIE

Powód – W. N. wniósł w dniu 29 stycznia 2015 r. pozew o orzeczenie eksmisji pozwanego P. N. (1) wraz z rzeczami i osobami prawa swe od niego wywodzącymi z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w K. przy ul. (...) (pozew, k. 1).

Interwenient uboczny – Gmina K. wniosła o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego P. N. (1) do otrzymania lokalu socjalnego (pismo, k. 24; stanowisko, k. 29).

Pozwany – P. N. (1) wniósł o oddalenie powództwa (odpowiedź na pozew, k. 16-17; stanowisko, k. 29).

Sąd ustalił, co następuje:

W. N. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K. (okoliczność bezsporna, zeznania W. N., k. 27 i 28).

W lokalu w którym wcześniej zamieszkiwała jego właścicielka – A. N. (która zmarła w 2013 r.), jej syn H. N. (który zmarł w 2012 r.) oraz jej wnuczek P. N. (1), na stałe zamieszkuje obecnie jedynie P. N. (1) – bratanek W. N. (zeznania W. N., k. 27 i 28; zeznania P. N. (1), k. 28 i 29).

P. N. (1) zawarł z poprzednią właścicielką lokalu – A. N. w dniu 28 kwietnia 2012 r. umowę najmu, zobowiązując się do opłacania czynszu w kwocie 430,- zł do dnia 15 każdego miesiąca począwszy od 01 maja 2012 r. (umowa z dnia 28 kwietnia 2012r. k.7).

P. N. (1) od kwietnia 2014 r. nie ponosi żadnych opłat związanych z utrzymaniem lokalu, w tym nie uiszcza czynszu najmu na rzecz W. N. (zeznania W. N., k. 27 i 28; zeznania P. N. (1), k. 28 i 29).

W piśmie z dnia 17 października 2014 r. pełnomocnik W. N. poinformował P. N. (2) o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ulicy (...) powołując się na art. 673 § 2 k.c. i wskazując że umowa najmu przestanie wiązać strony od dnia 01 grudnia 2014 r. P. N. (1) otrzymał ww. pismo w dniu 06 listopada 2014 r. (pismo, k. 10; potwierdzenie odbioru, k. 9).

P. N. (1) nadal zamieszkuje w ww. lokalu nie uiszczając żadnych kwot na rzecz jego właściciela, tłumacząc to swoją ciężką sytuacją materialną. P. N. (1) posiada status osoby bezrobotnej bez prawa do zasiłku, utrzymuje się z prac dorywczych. Pozwany ma syna, który zamieszkuje razem ze swoją matką. Przeciwno P. N. (1) prowadzone jest postępowanie egzekucyjne z tytułu zaległych świadczeń alimentacyjnych na rzecz syna. P. N. (1) nie ma praw do innego lokalu (decyzja Starszego Inspektora Powiatowego z dnia 07 października 2015 r.; zeznania P. N. (1) k.28 i 29)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł o wskazane w jego poszczególnych częściach dowody. Jakkolwiek zeznania powoda oraz pozwanego różniły się, to w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie składały się na spójny obraz sytuacji faktycznej.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód oparł swoje żądanie o treść art. 222 § 1k.c., zgodnie z którym 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.

Bezspornym jest, że właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) jest powód, posiadał on więc legitymację do wystąpienia z roszczeniem o opuszczenie i opróżnienie z rzeczy ww. lokalu mieszkalnego przez pozwanego. Jednakże niezbędnym do uwzględnienia powództwa było wykazanie przez powoda, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem niego uprawnienie do władania lokalem.

Jak przyznały same strony i co zostało potwierdzone w złożonych do akt postępowania dokumentach w postaci pisma z dnia 28.04.2012 r. oraz z dnia 17.10.2014 r. powoda oraz pozwanego łączył stosunek prawny w postaci umowy najmu lokalu mieszkalnego. Powód powoływał się na skuteczne wypowiedzenie umowy najmu łączącej go z pozwanym dokonane w piśmie z dnia 17 października 2014 r., co wiązało się z obowiązkiem pozwanego do opuszczenia lokalu i wydania go właścicielowi wraz z zakończeniem stosunku najmu (art. 675 § 1 k.c).

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na nieprawidłowe wypowiedzenie stosunku najmu lokalu, które nie mogło wyrzucić skutków prawnych.

Wypowiedzenie przez właściciela umowy o odpłatne używanie lokalu mieszkalnego może nastąpić tylko na zasadach wskazanych w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.

Powód w pozwie wskazywał jako przyczynę wypowiedzenia zaleganie przez pozwanego z zapłatą czynszu najmu za trzy pełne okresy płatności. Zgodnie zaś z art. 11 ust. 2 pkt. 2 z ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego właściciel nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego może wypowiedzieć stosunek najmu 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.

W świetle powyższego przepisu należało uznać, że wypowiedzenie umowy najmu nie było skuteczne. Pozwany nie kwestionował co prawda, że od kwietnia 2014 r. nie uiszczał czynszu na rzecz właściciela lokalu, w którym zamieszkuje, jednakże oprócz istnienia ponad 3 miesięcznej zaległości w opłatach za lokal, dla skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego konieczne są jeszcze wcześniejsze pisemne uprzedzenie lokatora o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu oraz wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu do uiszczenia zaległych i bieżących opłat. Termin ten biegnie od chwili, w której pismo doszło do lokatora w sposób umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią, zaś zapłata wszystkich zaległości w wyznaczonym dodatkowym terminie powoduje, że właściciel nie może wypowiedzieć stosunku prawnego z tej przyczyny. Uprawnienie właściciela do wypowiedzenia zachowuje jednak aktualność w razie zapłaty jedynie części należności lub zapłaty całości jednak po upływie dodatkowego terminu. Zarówno upomnienie, jak i wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.

Powód wypowiadając umowę przy piśmie z dnia 17 października 2014 r. tych rygorów nie dochował – powód nie złożył dokumentu świadczącego o wcześniejszym upomnieniu dłużnika i wyznaczeniu mu dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie zaległości, zaś sam dokument wypowiedzenia nie zawierał określenia przyczyny wypowiedzenia stosunku najmu. Należało zatem stwierdzić, że wypowiedzenie stosunku najmu istniejącego pomiędzy stronami postępowania było nieważne, zatem pozwany nadal posiada skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania lokalem.

Wobec powyższego, Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. a contrario powództwo oddalił.