

Sygn. akt: VII C 1237/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2011 r.

Sąd Rejonowy VII Wydział Cywilny w L.

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Oszczęda
Protokolant:	sekr. sądowy Urszula Stawarz

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2011 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa: **Gminy L. - Zarządu (...) w L.**

przeciwko: **K. Ł. (1)**

o wydanie lokalu

1. oddała powództwo;
2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 137,00 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIIC 1237/10

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 grudnia 2010 roku Gmina L. - Zarząd (...) w L. wniosła o zobowiązanie pozwanej K. Ł. (1) o nakazanie pozwanej wraz ze wszystkimi osobami jej prawa reprezentującymi opróżnienie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...). W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że jest właścicielem w/w lokalu, który na podstawie umowy najmu z dnia 12 lutego 1987 roku do dnia 02 października 2010 roku zajmowała matka pozwanej M. Ł.. W dniu 02 października 2010 roku w/w osoba zmarła. Powód informował pozwaną o negatywnym rozpatrzeniu wniosku o najem lokalu mieszkalnego oraz wzywał bezskutecznie do dobrowolnego wydania lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że powód nie wypowiedział matce pozwanej łączącej ją z Gminą umowy najmu przedmiotowego lokalu, przez co brak jest podstaw do opróżnienia przez pozwana w/w lokalu. Pozwana spłaca regularnie zadłużenie, do którego doprowadziła jej matka, jest zameldowana w w/w lokalu, nie posiada żadnego innego tytułu prawnego do innego lokalu. Z uwagi na to oraz fakt, iż pozwana jest jedną z osób wskazanych w hipotezie art. 691 k.c. przysługuje jej skuteczne wobec powoda prawo władania rzeczą albowiem z data śmierci swojej matki wstąpiła w stosunek najmu łączący ją z powodem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa- Gmina L. działająca przez Zarząd (...) w L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...).

Na podstawie umowy najmu zawartej przez poprzednika powoda w dniu 12 lutego 1987 roku najemcą tego lokalu była matka pozwanej M. Ł.. W niniejszym lokalu wraz z w/w osobą mieszkała pozwana K. Ł. (1)

W piśmie z dnia 16 lipca 2010r. skierowanym do M. Ł. powód złożył w nim oświadczenie o wypowiedzeniu łączącej go z w/w osobą umowy najmu lokalu. W uzasadnieniu niniejszego oświadczenia powód wskazał, że najemczynie zalega z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Z uwagi na to niniejszym piśmie powód wezwał M. Ł. do dobrowolnego opróżnienia lokalu.

Niniejsze pismo zostało nadane przez powoda w placówce pocztowej w dniu 21 lipca 2010r., a zwrócone powodowi po dniu 09 sierpnia 2010 roku z uwagi, że M. Ł. do dnia 09 sierpnia 2010 roku kierowanej do niej korespondencji nie odebrała.

W następstwie w/w pisma piśmie z dnia 02 września 2010 roku powód poinformował w/w osobę, że wobec zajmowania przez nią bez tytułu prawnego w/w lokalu od dnia 01 września 2010r. jest zobowiązana wnieść odszkodowanie w wysokości 176,11 zł. miesięcznie.

W dniu 02 października 2010 roku M. Ł. zmarła.

Dowód:

- umowa z dnia 12 lutego 1987 roku-k.6,
- pismo z dnia 16 lipca 2010 roku-k.5v,
- odpis skrócony aktu zgonu M. Ł.-k.34,
- zwrotne poświadczenie odbioru korespondencji nadanej w dniu 21 lipca 2010r.- k.57
- akta lokalowe,

Pismem z dnia (...) córka M. K. Ł. poinformowała powoda o śmierci matki oraz wniosła o „przyznanie” jej najmu spornego lokalu.

Pismem z dnia 02 listopada 2010 roku skierowanym do pozwanej powód wskazał, że brak podstaw do zawarcia z nią umowy najmu spornego lokalu oraz wezwał ją do opuszczenia spornego lokalu do dnia 15 listopada 2010 roku.

Pozwana od listopada 2010 roku reguluje zaległe opłaty z tytułu zajmowania w/w lokalu.

Dowód:

- pismo z dnia 02 listopada 2010r.-k.5
- dowody wpłaty –k.35-45,
- zupełny odpis urodzenia K. Ł. (2)-k.61,
- akta lokalowe,
- przesłuchanie pozwanej K. Ł. (1)-k.67-68

Pozwana K. Ł. (1) nie pracuje, jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w L. jako osoba bezrobotna.

Dowód:

- pisma z dnia 28 stycznia 2011 roku-k.20,
- decyzja z dnia 22 marca 2011 roku-k.63,
- karta wizyty bezrobotnego-k.64
- przesłuchanie pozwanej K. Ł. (1)-k.67-68

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie jest zasadne i jako takie podlega oddaleniu.

W sprawie pozostawało bezsporne, że powód jest właścicielem spornego lokalu oraz, że pozwana jest córką M. Ł., która to dnia 02 października 2010 roku na podstawie łączącej ją z powodem umowy najmu lokalu zajmowała sporny lokal. Powód nie kwestionował także, że pozwana do dnia śmierci swojej matki - 02 października 2010 roku- wspólnie zajmowała z nią sporny lokal mieszkalny. Istota sporu sprowadzała się do ustalenia czy powód skutecznie złożył oświadczenie o wypowiedzenie M. Ł. umowy najmu lokalu, a dalej czy pozwana wstąpiła w stosunek najmu spornego lokalu po swojej matce M. Ł.. Jak to bowiem podano w części historycznej niniejszego uzasadnienia powód twierdził, że doszło do skutecznego wypowiedzenia M. Ł. umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2010 roku, zaś pozwana tak w odpowiedzi na pozew jak i na rozprawie kwestionowała, by doszło do doręczenia matce pozwanej w/w oświadczenia powoda- brak jest zarówno wiedzy w przedmiocie od kiedy ewentualnie nastąpiłby bieg terminu wypowiedzenia oraz kiedy on nastąpił.

Z uwagi na powyższe stanowiska stron, których spór oscyluje wokół kwestii wypowiedzenia M. Ł. umowy najmu zasadnym staje się przytoczenie regulacji art. 11 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn.zm.). W ich świetle jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu 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. Tak wykładnia językowa jak i celowościowa normy prawnej wywodzonej z przytoczonej regulacji prowadzi do wniosku, że by można było mówić o skutecznym złożeniu oświadczenia woli o wypowiedzeniu np. umowy najmu lokalu mieszkalnego koniecznym jest ziszczenie się okoliczności wskazanych w w/w przepisie po stronie najemcy, a po stronie wynajmującego poprzedzenie takiego oświadczenia skierowana do najemcy informacją o zamiarze wypowiedzenia tej umowy oraz określenie najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W realiach przedmiotowej sprawy brak jednak zniszczenia wszystkich przesłanek skutecznego wypowiedzenia umowy najmu po stronie powoda- wynajmującego, abstrahując od tego kiedy to oświadczenie zostało M. Ł. doręczone.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do przyjęcia, że powód, wbrew powyższej regulacji, pismem z dnia 16 lipca 2010 roku złożył oświadczenie o wypowiedzeniu M. Ł. łączącej ją z powodem umowy najmu spornego lokalu nie poprzedzając złożenia takiego oświadczenia informacją o woli jego złożenia oraz bez określenia ówczesnej najemczynie dodatkowego terminu do uregulowania zaległych należności związanych z zajmowaniem przedmiotowego lokalu. M. Ł. w dacie złożenia przez wynajmującego w/w oświadczenia pozostawała w zwłoce z zapłatą opłat związanych z zajmowaniem w/w lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności(według twierdzeń pozwanej na k.67 akt), ale jak wskazano wyżej powód nie poprzedził oświadczenia o wypowiedzeniu przedmiotowej umowy najmu lokalu oświadczeniem, o którym mowa w art. 11ust.2 pkt 2 w/w ustawie.

Z uwagi na powyższe, abstrahując od kwestii podnoszonych przez strony, Sąd przyjął w oparciu o art. 11 ust.2 pkt 2 a contrario w/w ustawy, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu łączącej powoda z M. Ł.- matka pozwanej.

Z powyższych względów kwestia doręczenia M. Ł. oświadczenia powoda z dnia 16 lipca 2010 roku miała znaczenie drugorzędne. Sąd przyjął w tym zakresie, wbrew zarówno stanowisku tak powoda jak i pozwanej, iż w/w oświadczenie powoda zostało M. Ł. złożone w dacie kiedy mogła się z nim z łatwością zapoznać, co w realiach niniejszej sprawy, przyjęć należy na początek sierpnia 2010 roku(prawdopodobnie 6,7, albo 8 sierpnia 2010r.). Jak wynika z adnotacji na kopercie z przesyłką adresowaną dla M. Ł. korespondencja ta została zwrócona powodce w dniu 09 sierpnia 2010 roku, albowiem M. Ł. nie odebrała jej w terminie. W niniejszym zakresie ma zastosowanie art. 61§1 zd.1 k.c., w świetle którego oświadczenie woli , które ma być złożone inne osobie , jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Na podstawie w/w przepisu nie jest istotne tak to kiedy oświadczenie takie zostało wyrażone albo wysłane do adresata jak i czy jego adresat faktycznie z jego treścią się zapoznał. Z punktu widzenia skuteczności oświadczenia woli istotnym jest bowiem, jak wskazano wyżej, by oświadczenie woli doszło do jego adresata w sposób stwarzający mu realną możliwość zapoznania się z jego treścią. Biorąc to za podstawę oświadczenie woli uznaje się za skutecznie złożone również wtedy, gdy jego adresat mogąc zapoznać się z jego treścią celowo tego nie uczynił, odmówił zapoznania się z nim lub z własnej woli nie podjął przesyłki pocztowej zawierającej to oświadczenie.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy Sąd przyjął, że skoro adresowana do M. Ł. przesyłka została zwrócona powodowi albo w dniu 09 sierpnia 2010r. albo po dniu 09 sierpnia 2010r., to M. Ł. miała realną możliwość zapoznać się z jego treścią dnia 08 sierpnia 2010r. albo do dnia 09 sierpnia 2010 r.

Gdyby zatem powód poprzedził swoje oświadczenie z dnia 16 lipca 2010 roku informacjami, o których mowa w art.11 ust 2 pkt 2 w/w ustawy należałoby przyjąć, że przedmiotowa umowa została wypowiedziana ze skutkiem na koniec września 2010r.

Z uwagi jednak na okoliczności podane i omówione wcześniej Sąd przyjął, że powód nie złożył skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu łączącej go z M. Ł. umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...).

Powyższa konstatacja inklinuje przyjęcie, iż pozwana, jako córka M. Ł. i zamieszkująca z w/w osoba do daty jej śmierci wstąpiła w stosunek najmu łączący jej matkę z powodem. W świetle art. 691§1 i §2 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępuje m.in. dziecko najemcy jeżeli stale zamieszkiwało z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Reasumując w/w przyjęć należy, że powództwo powoda oparte na normie prawnej wywodzonej z art. 222§1 k.c. nie mogło zostać uwzględnione. Powód co prawda wykazał, że jest właścicielem spornego lokalu, lecz nie obronił tezy, w świetle której pozwanej nie przysługuje skutecznego względem powoda uprawnienie do władania spornym lokalem. Od dnia 02 października 2010 roku pozwana jest najemcą w/w lokalu.

Z uwagi na niniejsze kwestie zbędnym było przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka G. Ł. na okoliczność potwierdzenia , że do dnia zgonu M. Ł. pozwana zamieszkiwała z w/w osoba w spornym lokalu. Jak bowiem wskazano powyżej okoliczność ta nie była sporna.

Z podobnych względów Sąd oddalił także wniosek pozwanej o przesłuchanie świadków J. H. oraz G. Ł. na okoliczność, że ten pierwszy wyraził zgodę na zawarcie umowy najmu z pozwaną. Jak wskazano wyżej pozwana na skutek śmierci swojej matki M. Ł. wstąpiła w stosunek najmu łączący ją z powodem, a wstąpienie to następuje bez konieczności wyrażania zgody ze strony właściciela lokalu, lecz na mocy ustawy- art. 691§1i§2 k.c.

Z uwagi na to na podstawie art. 222§1 a contrario k.c. powództwo należało oddalić, jak też rozstrzygnięto w pkt 1 wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w pkt 2 wyroku znajduje uzasadnienie w treści art. 98 §1 k.p.c. Powód jest stroną przekrywającą w sprawie, a zatem w świetle w/w przepisu winien zwrócić stronie wyrywającej-w tej sprawie pozwanej- uiszczone przez nią koszty procesu, m.in. koszty zastępstwa procesowego. Na wysokość zasądzonych od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu w łącznej wysokości 137 zł. składa się kwota 120 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego(§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz.U. z 2002r. Nr 163, poz. 1349 z późn.zm.), a także 17 zł. tytułem opłaty skarbowej na udzielone pełnomocnikowi pełnomocnictwo

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.

Sygn. akt VII C 1237/10

Zarządzenia:

1. Odnotować,
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda
3. K.. 14 dni,
4. Przedłożyć z wpływem lub po upływie terminu