

Sygn. akt I C 1432/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Litwińska–Bargiel

Protokolant: Joanna Bobrowska

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2019 roku na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy B.**

przeciwko **D. T., R. D. (1), M. D. (1), M. D. (2) i M. D. (3)**

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

oddala powództwo w całości.

UZASADNIENIE

Strona powodowa, Gmina B., wniosła o nakazanie pozwanym D. T. oraz R. D. (1), aby wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami opróżnili i wydali powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na nieruchomości przy ulicy (...) w B. oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód wskazał, iż w dniu 7 stycznia 1997r. została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy powodem a M. i R. D. (2). Na mocy tej umowy uprawnionym do zamieszkiwania w tym lokalu był syn najemców, pozwany- R. D. (1). M. i R. D. (2) nie regulowali swoim zobowiązań z tytułu umowy najmu, a więc- po wezwaniu do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do uregulowania zaległości- umowa została im wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 marca 2017r. M. i R. D. (2) pismem z dnia 16 czerwca 2018r. zrzekli się prawa do spornego lokalu. Pozwani pozostali w lokalu i zajmują go bezumownie. Pomimo propozycji powoda zawarcia umowy najmu w celu uregulowania sytuacji prawnej lokalu, pozwani do dnia dzisiejszego się nie zgłosili. Pozwani byli wzywani do dobrowolnego opuszczenia lokalu, ale bezskutecznie. Pozwani nie uiszczają za przedmiotowy lokal opłat z tytułu bezumownego korzystania, a zaległość wynosi 11 960,43 zł.

Postanowieniem z dnia 12 lipca 2019r. oraz z dnia 23 października 2019r. Sąd wezwała do udziału w sprawie w charakterze pozwanych: M. D. (1), M. D. (2) oraz M. D. (3).

Na rozprawie w dniu 10 grudnia 2019r. pozwani D. T. oraz R. D. (1) działający w imieniu własnych jak również małoletnich ich dzieci M. D. (1), M. D. (2) oraz M. D. (3) wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Przyznali, że ich 5- osobowa rodzina zamieszkuje w spornym lokalu, a koszt miesięczny tego mieszkania wynosi 618 zł. Podali, że nie jest prawdą, że aktualne ich zadłużenie wynosi ok. 11 000 zł, gdyż jest to ich zadłużenie w kwocie ok. 4000 zł oraz zadłużenie poprzednich lokatorów M. i R. D. (2) w kwocie ok. 7 000zł, które jest spłacane zgodnie z zawartą umową ugody. Od marca 2019r. pozwani podnieśli, że regularnie opłacają lokal, gdyż obywa się to za pośrednictwem MOPS, który przekazuje środki z tytułu świadczenia wychowawczego bezpośrednio do zarządcy budynku. Aktualnie rodzina uzyskuje dochód w kwocie ok. 4000 zł miesięcznie. Pozwani wyrazili wolę spłaty zadłużenia w kwocie 200 zł miesięcznie. Pozwali podali, że byli zainteresowani zawarciem umowy najmu przedmiotowego lokalu, ale otrzymali decyzję odmowną z uwagi na zadłużenie poprzednich lokatorów

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 7 stycznia 1997r. została zawarta pomiędzy M. i R. D. (3) a stroną powodową umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) położonego w B. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 45,33m². Razem z najemcami mógł zamieszkiwać min. ich syn, pozwany- R. D. (1). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Najemcy zobowiązali się płacić wynajmującemu czynsz oraz opłaty za świadczenia dodatkowe w kwocie 152,83 zł miesięcznie.

Najemcy nie płacili czynszu regularnie i doprowadzili do powstania zadłużenia, które na dzień 6 grudnia 2016r. wynosiło 4 817,70 zł. W związku z czym pismem z dnia 6 grudnia 2016r. zostali wezwani do zapłaty tego zadłużenia w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Pismem z dnia 8 lutego 2017r. strona powodowa wypowiedziała R. i M. D. (4) umowę najmu przedmiotowego lokalu z zachowanie 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia , tj. od dnia 1 marca 2017r. do 31 marca 2017r.

Strona powodowa pismem z dnia 3 kwietnia 2017r. wezwała R. i M. D. (4) do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w B. do 30 kwietnia 2017r.

W dniu 26 czerwca 2018r. M. i R. D. (2) złożyli pismem oświadczenie, że zrzekają się wszelkich praw do przedmiotowego lokalu mieszkalnego i już wymeldowali się z tego adresu.

Dowód:- umowa najmy z 1 stycznia 1997r.-k. 8-9,

- pismo z dnia 6 grudnia 2016r.- k.10,

- wypowiedzenia z dnia 8 lutego 2017r.- k.11,

- pismo z dnia 3 kwietnia 2017r.-k.12,

- pismo z dnia 26 czerwca 2018r.-k. 13.

Po opuszczeniu lokalu przez R. i M. D. (4) w lokalu nr (...) przy ul. (...) w B. pozostali pozwani wraz z tróją dzieci: M. D. (1), M. D. (2) oraz M. D. (3).W związku z czym strona powodowa wezwała pozwanych pismem z dnia 10 lipca 2018r. do złożenia w terminie do 20 lipca 2018r. załączonego wniosku w celu uregulowania sytuacji prawnej. W razie nie złożenia wniosku powodowa gmina zapowiedziała, że wezwie pozwanych do dobrowolnego opuszczenia lokalu, a w przypadku odmowy sprawa zostanie skierowana na drogę sądową. Jednocześnie pozwany wyjaśniono, że brak spłat zgodnie z zawartą ugodą i bieżących należności również spowoduje wszczęcie postępowania o eksmisję. Pismo odebrał pozwany w dniu 16 lipca 2018r.

Pozwani złożyli wniosek o zawarcie umowy najmu spornego lokalu. W odpowiedzi na który strona powodowa w piśmie z dnia 3 sierpnia 2018r., mając na uwadze wieloletnie zamieszkiwanie w spornym lokalu przez rodziną pozwanych oraz zawartą ugodę w przedmiocie spłaty zadłużenia, wyraziła zgodę na bezumowne korzystanie z lokalu do czasu uregulowania całości zadłużenia. Jednak powodowa gmina zobowiązała pozwanych w trakcie bezumownego zamieszkiwania w lokalu do regulowania odszkodowania w wysokości czynszu jaki obowiązywałby w trakcie najmu lokalu. W razie braku bieżących wpłat albo nie dotrzymania warunków ugody dotyczącej spłaty zaległości Gmina B. zapowiedziała skierowanie sprawy do Sądu o eksmisję. Pismo odebrał pozwany w dniu 9 sierpnia 2018r.

W piśmie z dnia 16 maja 2019r. strona powodowa przyznała, że do dyspozycji pozwanych pozostaje sporny lokal, ale nie jest podpisana umowa najmu. Pozwania jednak nie regulują opłat za lokal- odszkodowania za bezumowne korzystanie, a zaległość wynosi 11 960,43 zł przy miesięcznym wymiarze 651,66 zł. Z uwagi na zaległość pozwani zostali wezwani do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji strony powodowej do dnia 31 maja 2019r. pod rygorem skierowania sprawy na do Sądu o eksmisję. Pismo odebrała pozwana w dniu 21 maja 2019r.

Dowód: pismo z dnia 10 lipca 2018r. wraz z dowodem doręczenia- k.14,

- pismo z dnia 3 sierpnia 2018r.wraz z dowodem doręczenia-k.15,

- pismo z dnia 16 maja 2019r.wraz z dowodem doręczenia-k.17.

Od czerwca 2018r. do kwietnia 2019r. co miesiąc były dokonywane wpłaty za przedmiotowym lokal.

Dowód: kartotek konta-k. 18-19.

W przedmiotowym lokalu zameldowania są min. pozwani wraz z trójką małoletnich dzieci.

Dowód: dane z rejestru mieszkańców na dzień 6 maja 2019r.-k.16.

Pozwani D. T. oraz R. D. (1) nie są bezrobotni, nie pobierają renty ani emerytury. Pozwani pobierają świadczenia z Ośrodka Pomocy (...) w postaci świadczenia wychowawczego, zasiłku rodzinnego oraz dodatku do zasiłku rodzinnego z tytułu wychowania dziecka w rodzinie wielodzietnej.

Dowód: pismo z Powiatowego Urzędu Pracy z dnia 20 sierpnia 2019r.-k34,

- pismo z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 16 sierpnia 2019r. i 19 sierpnia 2019r.-k.36 i 38;

- pismo z Ośrodka Pomocy (...) z dnia 16 sierpnia 2019r.-k. 40.

Opisany stan faktyczny sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez stronę powodową do sprawy dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

Podstawą prawną żądania pozwu jest art. 222 § 1 k.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. Uprawnienie do władania cudzą rzeczą może wynika min. z umowy najmu. Zgodnie bowiem z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W ocenie Sądu – wbrew stanowisko powoda- strony łączyła umowa najmu. W tym miejscu należy zaznaczyć, że dla umowy najmu lokalu mieszkalnego nie została przewidziana forma pisemna pod rygorem nieważności ani inna szczególna forma. Zgodnie z 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. Określona w cytowanym przepisie forma zawarcia umowy jest formą pisemną zastrzeżoną jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej, a więc formą ad eventum, o której stanowi art. 74 § 1 zdanie drugie. Również ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobach gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. t.j. 2019. (...) z póź. zm.) nie wymagała szczególnej formy dla umów najmu lokali mieszkalnych. Według więc ogólnej normy art. 60 k.c. oświadczenia woli zmierzające do zawarcia umów najmu mogą być więc wyrażone w dowolny sposób, również dorozumiany.

W niniejszej sprawie bezsporne jest, że strony nie podpisały dokumentu umowy najmu. Fakt, że strony jednak łączyła odpłatna umowa najmu lokalu mieszkalnego wynika przede wszystkim z pisma strony powodowej z dnia 3 sierpnia 2018r. (k.15), w którym powodowa Gmina wyraziła zgodę na odpłatne korzystanie z lokalu przez pozwanych. Pozwani wyrazili zgodę na taką treść umowy min. poprzez pozostanie w lokalu i uiszczanie czynszu. Fakt, że strona powodowa stosunek łączący strony nazwała „bezumowne korzystanie” a opłaty uiszczane przez pozwanych „odszkodowaniem”

nie zmienia charakteru łączącego strony stosunku. Jeżeli w umowie jedna strona zobowiązuje się oddać drugiej określoną rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a ta druga strona do zapłaty wynagrodzenia za to używanie, umowę tę należy kwalifikować jako umowę najmu. Istotnymi postanowieniami umownymi jest ustalenie przedmiotu najmu oraz wysokości czynszu, co w przedmiotowej sprawie było bezsporne.

W ocenie Sądu strony łączyła odpłatna umowa najmu lokalu mieszkalnego. Z tej umowy najmu wynika zobowiązanie wynajmującego- Gminy B. do oddania lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w B. do użytku na czas nieoznaczony najemcom- pozwanym, a oni są zobowiązani do zapłaty czynszu wskazanego przez powoda.

Odpłatna umowa najmu lokalu mieszkalnego jest uregulowana również w powołanej powyżej ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów. Przepis art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 tej ustawy przewiduje ściśle określone wymogi prawidłowego rozwiązania umowy najmu, a który ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie, gdyż pozwani są uprawnienie do odpłatnego używania lokalu. Prawidłowe wypowiedzenie umowy winno być dokonane - pod rygorem nieważności - na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia. Właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie 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. Wskazane przepisy mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z pozwanymi wskutek zaległości czynszowych nie zostały spełnione przez wynajmującego.

Przede wszystkim najemca powinien zostać wezwany do uiszczenia kwoty zadłużenia przekraczającego trzymiesięczne zadłużenie i bieżącego uiszczenia czynszu i innych opłat, przy czym wezwanie to winno wskazywać termin miesięczny do uiszczenia zaległości, a nadto wskazywać rygor braku zapłaty w postaci wypowiedzenia umowy. Uprzedzenie i udzielenie dodatkowego terminu winno nastąpić na piśmie. Zachowanie takiej formy stanowi przesłankę prawa wypowiedzenia, a w razie jej niezachowania uprzedzenie takie należy uznać za niebyłe. Uprzedzenie nie ma bowiem charakteru czynności prawnej dlatego nie ma do niego zastosowania art. 73 i nast. k.c. (por. orz. SN z 22 lutego 1967 roku w sprawie III CZP 113/66, opubl. w OSNCP z 1967 roku poz. 102). W razie bowiem uiszczenia przez najemcę w terminie dodatkowym zaległości nie powstaje prawo wynajmującego do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (Komentarz do Kodeksu cywilnego Księga Trzecia Zobowiązania Tom 2, pod red. G. Bieńka, Wydawnictwo Prawnicze, W- wa 1999 rok, s. 219- 220). W dokumentach złożonych do zamknięcia rozprawy jedynym wezwaniem pozwanych jest wezwanie z dnia 16 maja 2019r., w którym powód wzywa pozwanych do opuszczenia lokalu w związku z zaległościami czynszowymi. Pismo to można uznać jako wypowiedzenie umowy najmu. Brak jest więc wezwania pozwanych do uregulowania zaległości czynszowych i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności pod rygorem wypowiedzenia umowy.

Podkreślić przy tym należy, iż wykazanie pisemnego wezwania pozwanych do zapłaty zaległości czynszowych w dodatkowym miesięcznym okresie było okolicznością podlegającą udowodnieniu przez stronę powodową. W sprawie brak jest jednak dowodu sporządzenia i doręczenia takiego pisemnego uprzedzenia. Braku tego nie może sanować także wniesienie pozwu. Wniesienie pozwu o nakazanie opróżnienia lokalu uznawane jest powszechnie za wyraz zamiaru rozwiązania umowy najmu, stąd też doręczenie takiego pozwu może zastępować oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Nie może jednak skutecznie zastąpić dodatkowego wezwania do zapłaty należności. Nie zawiera, bowiem zakreslenia dodatkowego terminu, a nadto wówczas nadal brak byłoby skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu, skoro oświadczenie o wypowiedzeniu musi być skutkiem takiego wezwania i następować po nim.

Z powodu braku uprzedzenia na piśmie pozwanych o zamiarze rozwiązania umowy najmu i wyznaczenia im dodatkowego terminu do zapłaty należności, oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu nie wywarło skutku zamierzonego przez stronę powodową. Mając więc na uwadze powyższy należało powództwo oddalić, gdyż pozwanym nadal przysługuje skuteczne wobec powoda uprawnienie do korzystania z lokalu.