

Sygn. akt I C 2892/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

wobec M. K. – zaoczny

Dnia 17 stycznia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Wojciech Zatorski

Protokolant: Anna Drozd

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2014 roku w Świdnicy

na rozprawie sprawy z powództwa: Gminy Ś. - Miejskiego Zarządu (...) w Ś.

przeciwko M. K. i P. K.

o eksmisję

I. Oddała powództwo;

II. Kosztami postępowania obciąża powódkę.

UZASADNIENIE

Gmina Ś. Miejski Zarząd (...) w Ś. wniosła przeciwko M. K. i P. K. pozew, w którym domagała się nakazania pozwanym, aby opuścili, opróżnili z rzeczy do nich należących oraz wydali powódce lokal mieszkalny położony w Ś. przy ulicy (...). Nadto powódka wniosła

o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych (k. 3).

W uzasadnieniu powódka wskazała, że z pozwanymi łączyła ją umowa najmu wymienionego wyżej lokalu mieszkalnego zawarta na czas nieoznaczony, zgodnie z którą pozwani zobowiązani byli do uiszczania comiesięcznie czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu. Powódka podniosła, iż w związku z długotrwałym,

bo za okres 12 miesięcy, zaleganiem przez pozwanych z zapłatą należności z w/w tytułu, pismem z dnia 24 października 2012 roku wezwania pozwanych do zapłaty zaległych należności.

W piśmie tym wyznaczyła pozwanym dodatkowy, miesięczny termin do uregulowania zadłużenia, a z uwagi na brak zapłaty ze strony pozwanych, w piśmie z dnia 19 czerwca 2013 roku złożyła pozwanym oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu z zachowaniem terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2013 roku i jednocześnie wyznaczyła pozwanym termin wydania lokalu. Pozwani do dnia dzisiejszego lokal ten zajmują (k. 4).

Na rozprawie w dniu 17 stycznia 2014 roku (k. 24) pozwany P. K. wniósł

o oddalenie powództwa. Przyznał jednocześnie, iż do zadłużenia doszło z m. in. z jego winy. Wskazał również, iż za miesiąc opuści zakład karny, obecnie jest bezrobotny.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 czerwca 2009 roku pomiędzy Gminą Ś. a pozwanymi P. K. i M. K. zawarta została, na czas nieokreślony,

umowa najmu, na podstawie której Gmina Ś. oddała pozwanym w odpłatne korzystanie lokal nr (...) położony w budynku nr (...) w Ś. przy ulicy (...).

dowód:

umowa najmu – k. 12-12v.

Pozwani nie uiszczali czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z w/w lokalu. Zaległość na koniec 2013 roku wynosiła z tego tytułu 3.605,97 zł (bez odsetek).

dowód:

wydruk „Syntetyczne dane za 2013 rok” – k. 11

Wezwaniem przedsądowym z dnia 24 października 2012 roku powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 1.985,49 zł tytułem zaległości w opłatach za lokal mieszkalny położony w Ś. przy ulicy (...), wyznaczając pozwanym na uregulowanie zadłużenia termin 30 dni od daty otrzymania wezwania. W wezwaniu zastrzegła, że niewywiązanie się z wezwania spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego o egzekucje należności i wystąpienie z wnioskiem do Gminy o wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 19 czerwca 2013 r. Gmina Ś. rozwiązała z pozwanymi M. K. i P. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego

w Ś. przy ulicy (...). Jednocześnie poinformowała pozwanych, iż z dniem 31 sierpnia 2013 roku należy przekazać lokal mieszkalny do dyspozycji Miejskiego Zarządu (...) w Ś., a w przypadku niedotrzymania terminu zarządca wystąpi do Sądu z wnioskiem o wydanie wyroku nakazującego eksmisję z zajmowanego lokalu mieszkalnego.

W piśmie z dnia 02 września 2013 roku powódka poinformowała pozwanych, iż w związku z bezumownym zajmowaniem lokalu mieszkalnego, od dnia 01 września 2013 roku obciąża pozwanych odszkodowaniem za bezumowne zajmowanie lokalu w wysokości dotychczasowego czynszu, tj. 144,36 zł miesięcznie.

dowód:

pismo powódki z dnia 24 października 2012 roku do pozwanych wraz z dowodem nadania – k. 10-10v.

pismo powódki z dnia 19 czerwca 2013 roku do pozwanych wraz z dowodami doręczenia – k. 9-9b

pismo powódki z dnia 02 września 2013 roku do pozwanych – k. 8

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

(Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.) właściciel lokalu mieszkalnego może wypowiedzieć stosunek prawny, na podstawie którego lokator jest uprawniony do odpłatnego korzystania z lokalu, nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej 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. Zgodnie natomiast z przepisem ust. 1 powołanego artykułu wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Oznacza to, iż dla skutecznego rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie powołanego wyżej przepisu konieczne jest łączne zaistnienie następujących przesłanek:

- pozostawanie przez lokatora w zwłoce z zapłatą czynszu bądź innych opłat obciążających najemcę za co najmniej trzy pełne okresy płatności,

- pisemne uprzedzenie lokatora przez właściciela o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu,
- wyznaczenie lokatorowi dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- bezskuteczny upływ powyższego terminu,
- pisemne wypowiedzenie stosunku najmu przez właściciela dokonane na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego,
- upływ powyższego jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego strony zawarły umowę najmu lokalu położonego w Ś. przy ulicy (...) i tej okoliczności w procesie nie kwestionowano. Bezspornym było również, iż pozwani pozostawali w zwłoce z zapłatą czynszu na rzecz powódki za okres przekraczający trzy pełne miesięczne okresy płatności.

W związku z powyższym powódka wzywała pozwanych do zapłaty zaległości zaznaczając, iż niewywiązanie się z zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego o egzekucje należności. Ostatecznie pismem z dnia 19 czerwca 2013 roku pozwanym wypowiedziany został stosunek najmu. Jednakże powódka nie dopełniła niezbędnego warunku skuteczności wypowiedzenia, jakim jest, zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt 2 powołanej na wstępie ustawy, wcześniejsze pisemne uprzedzenie lokatora o zamiarze dokonania wypowiedzenia umowy i eksmisji z zajmowanego lokalu. W tym zakresie oświadczenie złożone pozwanym w piśmie z dnia 24 października 2012 roku ograniczone zostało wyłącznie do bardzo ogólnego stwierdzenia o „skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego o egzekucje należności” bez dokładnego sprecyzowania i opisanie czynności związanych z postępowaniem eksmisyjnym. W tym samym piśmie powódka wskazała na wystąpienie przez Zakład (tj. Miejski Zarząd (...) – jak można domniemywać) do Gminy z wnioskiem o wypowiedzenie umowy najmu, co również nie spełnia wymogu w/w uprzedzenia. Tym samym dokonane przez powódkę wypowiedzenie nie było skuteczne, a zatem nie sposób przyjąć, iżby stosunek najmu łączący strony uległ rozwiązaniu. W tym stanie rzeczy żądanie powódki opuszczenia, opróżnienia i wydania przez pozwanych spornego lokalu należało uznać za niezasadne i dlatego na podstawie wskazanego przepisu orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 339§1 k.p.c. jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny.

Pozwany M. K. mimo wezwania nie stawił się na rozprawie. Dlatego też, w myśl zacytowanego przepisu Sąd wydał wobec tegoż pozwanego wyrok zaoczny.

Orzeczenie o kosztach procesu wydano na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.