

Sygn. akt I C 3172/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2014 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Zatorski

Protokolant: Anna Drozd

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 marca 2014 roku w Ś.

sprawy z powództwa Gminy Ś.

przeciwko S. B. (1), E. B. i G. K. (1)

o eksmisje

I. Powództwo oddala;

II. Kosztami procesu obciąża powódkę.

UZASADNIENIE

Gmina Ś. domagała się eksmisji S. B. (1) i E. B. z lokalu mieszkalnego położonego przy w (...) (k.2).

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że jest właścicielem lokalu zajmowanego przez pozwanych, którzy mimo zamieszkiwania w nim nie uiszczali należnych opłat z tytułu najmu, następnie pomimo podpisania ugody w sprawie spłaty zadłużenia pozwani dłużej nie spłacili wezwała ich do opuszczenia tego lokalu, a ponieważ lokalu nie opuścili, powództwo eksmisyjne stało się konieczne (k.4).

Wobec faktu, iż w lokalu objętym żądaniem pozwu zamieszkuje ponadto G. K. (1) wezwano ją do udziału w sprawie (k. 28).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa podnosząc trudną sytuację materialną (k. 28).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy najmu z dnia 09.11.2000r. pozwany S. B. wynajmował, wraz od Gminy Ś. lokal mieszkalny położony w (...). W lokalu tym pozwany mieszkał wraz z żoną – E. B., a następnie także z jej matką G. K. (1). Ponieważ pozwani przez dłuższy czas nie uiszczali opłat za w/w lokal, a zaległości wyniosły (ostatecznie) 13.814,44 zł, powódka zawarła z pozwanym, jako głównym najemcą lokalu, ugodę pozasądową w sprawie spłaty zaległości czynszowych i opłat oraz bieżącego czynszu i opłat za używanie lokalu. Najemca uznał w niej swoje zadłużenie, które wówczas wynosiło 12.521, 50 zł i zobowiązał się do regularnego płacenia bieżących opłat oraz spłaty zadłużenia w kwocie po 273,70 zł miesięcznie. Na wypadek niewykonania ugody traci ona moc i wynajmujący skieruje sprawę na drogę sądową o zapłatę należności objętych ugodą z odsetkami.

W związku z dalszymi długotrwałymi zaległościami czynszowymi powódka, powołując się na przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, wystosowała do pozwanego wezwania do opuszczenia zajmowanego lokalu, pod rygorem wszczęcia postępowania eksmisyjnego.

Dowód:

- zestawienie zaległości - k. 11-17,
- umowa najmu - k. 9,
- potwierdzenie zameldowania – k. 8,
- przesłuchanie stron – k. 38,
- ugoda –k. 18,
- wezwania do zapłaty – k.8 i 10..

Pozwani nadal zajmują sporny lokal razem z matką pozwanej, G. K., która ma 84 lata i wymaga opieki.

Dowód:

- przesłuchanie stron – k. 38.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 222 § 1 kc właściciel może domagać się wydania rzeczy od osoby, która rzeczą włada, chyba że osobie tej przysługuje prawo do władania rzeczą.

W realiach sporu wskazania wymaga, że powódka nie wykazała, by pozwani utracili prawo do lokalu, którego wydania domaga się w pozwie. Brak bowiem dowodu wypowiedzenia umowy najmu lokalu, w szczególności ugoda pozasądowa nie wskazuje rygoru innego, aniżeli dochodzenie roszczeń finansowych na drodze sądowej (k. 18), natomiast wezwanie do opróżnienia lokalu jedynie wskazuje podstawę prawną wypowiedzenia umowy (zaś tytuł pisma i jego treść nie zawierają stosownego oświadczenia w tym zakresie - k. 19), zatem umowa ta (k.9) stanowi nadal tytuł do władania przez pozwanych sporną rzeczą.

Ponadto zgodnie z art. 11 ust.1 i ust.2 pkt. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego 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.

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 i 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 i upływ powyższego terminu wypowiedzenia.

Powódka nie dopełniła zatem niezbędnego warunku skuteczności wypowiedzenia, jakim - zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt. 2 w/w ustawy - jest wcześniejsze pisemne uprzedzenie lokatora o zamiarze dokonania wypowiedzenia z wyznaczeniem mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty bieżących oraz zaległych należności.

W tym stanie rzeczy żądanie eksmisji należało uznać, jako przedwczesne, za niezasadne i dlatego na podstawie wskazanych przepisów orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu obciążających powódkę, jako przegrywającą spór (pkt II), orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.