

Sygn. akt I C 635/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Magdalena Maszlanka

Protokolant: pracownik sądowy Katarzyna Rogucka

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2017 r. w Lidzbarku Warmińskim na rozprawie

sprawy z powództwa G. (...)L.

przeciwko P. P. i T. R.

o nakazanie wydania lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

SSR Magdalena Maszlanka

Sygn. akt I C 635/16

UZASADNIENIE

Powódka G. (...)L. wniosła o nakazanie pozwanym P. P. i T. R. opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w L. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi rzeczami będącymi w ich posiadaniu. W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 11 lipca 2008 r. zawarła z pozwanym P. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego. Wraz z pozwanym zamieszkał również T. R.. Pozwani nie wywiązywali się z ciążących na nich obowiązków. Powódka wezwała ich do dobrowolnej spłaty zaległych należności. Wobec bezskutecznego upływu terminu powódka wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2016 r. Pozwani do dnia wniesienia pozwu nie uregulowali wymagalnych zobowiązań.

Pozwany T. R. nie zgodził się z żądaniem pozwu, podnosząc, że eksmisja z lokalu jest dla niego krzywdząca. Wskazał, że pozwany P. P. przebywa w zakładzie karnym od dnia 28 grudnia 2013 r. T. R. zwracał się o podzielenie mieszkania na pół, podał, że ma oddzielne wejście, nie ma wejścia do drugiej połowy, którą zajmuje pozwany P. P.. Pozwany T. R. płacił za lokal zajmowany przez P. P..

Pozwany P. P. nie uznała powództwa. Wskazał, że nie jest teraz w stanie spłacić zadłużenia, ale jest może to uczynić w terminie 3 miesięcy od daty opuszczenia zakładu karnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 11 lipca 2008 r. powódka G. (...)L. i pozwany P. P. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w L. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Wysokość czynszu wraz z opłatami niezależnymi od wynajmującego miała wynosić 195,11 zł. W paragrafie 8 umowy zastrzeżono, że podnajem mieszkania i jego części, jak również oddanie go do bezpłatnego używania (użyczenia) wymaga zgody wynajmującego pod rygorem zastosowania jednomiesięcznego wypowiedzenia niniejszej umowy.

(umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 11 lipca 2008 r. - akta lokalowe)

W dniu 18 sierpnia 2008 r. pozwany P. P. – za zgodą Gminy Miejskiej L.- zameldował w lokalu pozwanego T. P., osobę w stosunku do niego obcą. Zostało to dokonane za zgodą powódki. Pozwany T. R. nigdy nie był traktowany przez powódkę jako najemca. Administratorowi lokalu zależało przede wszystkim na tym, żeby opłaty związane z lokalem były uiszczane terminowo. Wszelkie oświadczenia o wypowiedzeniu czynszu za lokal mieszkalny były doręczane tylko pozwanemu P. P..

W dniu 20 października 2008 r. pozwany T. R. wniósł o wydanie mu umowy najmu mieszkania po P. P., zobowiązał się również regularnie płacić czynsz. Pismem datowanym na ten sam dzień pozwany P. P. oświadczył, że zrzeka się umowy najmu na rzecz T. R., który jest u niego zameldowany i chce się wymeldować, ponieważ wyjeżdża z L.. Korespondencja została przekazana A. (...)Spółce z o.o. w L. jako zarządcy nieruchomości celem rozpoznania. 16 października 2008 r. pozwany P. P. nie wyraził zgody na wymeldowanie się na korzyść T. R.. O powyższym poinformowano Burmistrza Miasta L..

W dniu 28 grudnia 2013 r. pozwany P. P. został osadzony w zakładzie karnym. Pozwany przebywa w jednostce penitencjarnej nieprzerwanie.

Pismem z dnia 14 stycznia 2014 r. pozwany P. P. poinformował A. (...)Spółkę z o.o. w L., że obecnie przebywa w areszcie śledczym na okres 3 miesięcy. W piśmie z dnia 27 sierpnia 2014 r. pozwany wskazał, że koniec orzeczonej wobec niego kary pozbawienia wolności przypada na 28 czerwca 2017 r.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2016 r. pozwana wezwała pozwanych P. P. i T. R. do zapłaty kwoty 2568,71 zł, tj. należności głównej w wysokości 2638,22 zł i odsetek w wysokości 188,89 zł, w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wezwanie odebrał pozwany T. R.. Pozwany P. P. nie zaznajomił się z treścią pisma.

Pismem z dnia 13 czerwca 2016 r. powódka wypowiedziała pozwanemu P. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego. Korespondencja została wysłana na adres (...) i zwrócona jako niepodjęta w terminie.

(pismo z dnia 19 kwietnia 2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru- akta lokalowe, wypowiedzenie z dnia 13 czerwca 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania – akta lokalowe, przesłuchanie stron k. 97, 97 w zw. z k. 98 v, pisma z dnia 20 października 2008 r. - akta lokalowe, pismo z dnia 8 października 2008 r. - akta lokalowe, pismo z dnia 16 października 2008 r. - akta lokalowe, pismo z dnia 21 października 2008 r. - akta lokalowe, pismo z dnia 14 stycznia 2014 r. - akta lokalowe, pismo z dnia 27 sierpnia 2014 r. - akta lokalowe)

Pozwany T. R. jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku od dnia 5 lutego 2015 r. Pozwani nie korzystają ze świadczeń wypłacanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w L.. Pozwany P. P. nie pobiera emerytury ani renty. Orzeczeniem z dnia 10 grudnia 2009 r. Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności zaliczył pozwanego P. P. do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności. Pozwani nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

(pismo Powiatowego Urzędu Pracy w L. z dnia 25 października 2016 r. - k. 31, pismo Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej z dnia 27 października 2016 r. z załącznikami – k 32-33, pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 28 października 2016 r. - k. 40, pismo Powiatowego Centrum Pomocy w Rodzinie w O. z dnia 28 marca 2017 r. - k. 88, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 22 sierpnia 2012 r. - k. 93, przesłuchanie stron k. 97, 97 w zw. z k. 98 v)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych przez powódkę, których prawdziwość i rzetelność nie była kwestionowana, oraz na podstawie pism nadesłanych przez Powiatowy Urząd Pracy w L., Miejski Ośrodek

Pomocy Społecznej w L. i Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w O. Inspektorat w L.. Na uwzględnienie zasługiwały również zeznania pozwanych.

Podstawę powództwa stanowił art. 675 § 1 k.c., mający z mocy art. 680 k.c. zastosowanie do umowy najmu lokalu, który stanowi, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Obowiązek zwrotu rzeczy ciąży także na osobach wywodzących swoje uprawnienie do korzystania z niej z tytułu prawnego przysługującego najemcy.

W rozpoznawanej sprawie nie ulegało wątpliwości, że pozwany P. P. zawarł z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony. Sąd przyjął też, że pomiędzy pozwanymi istniał stosunek prawny upoważniający T. R. do korzystania z mieszkania (podnajem). W ocenie Sądu stosunek ten został nawiązany za pisemną zgodą właściciela nieruchomości. Świadczy o tym fakt, że powódka wyraziła zgodę na zameldowanie T. R., a nadto niekwestionowana przez nią okoliczność, że władanie T. R. – do czasu wywołania skutku przez oświadczenie o wypowiedzeniu - opierało się na prawie. Ponadto nawet brak pisemnej zgody wynajmującego, w świetle paragrafu 8 umowy, nie czynił porozumienia pomiędzy pozwanymi nieważnym, a co najwyżej upoważniał wynajmującego do zastosowania jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Jak jednak zaznaczono wyżej powódka nie podważała, że pozwany T. R. został dopuszczony do posiadania rzeczy legalnie. Nie było natomiast podstaw, by twierdzić, że również powódkę i pozwanego T. R. łączyła umowa najmu. Nie został sporządzony żaden dokument potwierdzający tę okoliczność, pozwany P. P. cofnął zgodę na „przepisanie” umowy najmu, co zostało zaakceptowane przez powódkę, a wszelkie oświadczenia woli składane przez wynajmującego i dotyczące treści oraz istnienia stosunku najmu (o wypowiedzeniu czynszu lub umowy) były kierowane jedynie do pozwanego P. P..

Rozważyć zatem należy, czy umowa została skutecznie wypowiedziana.

Stosownie do art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (D.U. 2001, Nr 71 poz. 733), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Z kolei art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy stanowi, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwole 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. Zgodnie z art. 6g ustawy, w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

W rozpoznawanej sprawie powódka wypowiedziała umowę z dnia 11 lipca 2008 r. z powołaniem się na art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy. Zważyć jednak należy, że zarówno wezwanie do zapłaty jak i oświadczenie o wypowiedzeniu umowy powódka skierowała na adres lokalu numer (...) przy ul. (...), choć pozwany na piśmie, dopełniając wymogu z art 6 g ustawy, poinformował ją, że do 28 czerwca 2017 r. będzie osadzony w zakładzie karnym. W tych okolicznościach wszelka korespondencja powinna być wysłana na aktualny adres miejsca pobytu pozwanego, w przeciwnym wypadku nie mogła ona wywołać zamierzonych skutków prawnych. O ile zatem niedoręczenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy mogło zostać konwalidowane przez doręczenie pozwanemu P. P. odpisu pozwu, to nie został dochowany wymóg uprzedniego wezwania pozwanego do uregulowania należności. Podkreślić zaś należy, że wypowiedzenie umowy najmu będące uprawnieniem kształtującym, prowadzącym do zakończenia nawiązanego stosunku prawnego bez dochowania wymaganych warunków może prowadzić do uznania tej czynności za bezskuteczną. Dokonanie takiego wymówienia nie może być czynnością nagłą, zaskakującą dla najemcy, nawet, jeżeli istnieją podstawy do podjęcia go zgodnie z treścią umowy. Jest ono bardzo dotkliwe dla najemcy, musi mieć on możliwość podjęcia obrony, uregulowania zobowiązania. Niezachowanie warunków wypowiedzenia wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy czyni

tę czynność nieskuteczną. Pozwany P. P. nie utracił zatem tytułu prawnego do korzystania z lokalu, mimo że nie zostały uiszczone związane z tym opłaty.

Odnosząc się do pozwanego T. P., wskazać należy, że wciąż posiada on tytuł prawny do zajmowania lokalu. Jest to pochodny tytuł prawny wywodzący się od uprawnienia pozwanego P. P..

W tych okolicznościach pozwani nie mają obowiązku wydania lokalu, a powództwo należało oddalić, o czym orzeczono na podstawie art 675 par. 1 k.c. w zw. z art 680 k.c. a contrario.