

Sygn. akt I C 534/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Asesor sądowy Bartosz Raczkowski

Protokolant: sekretarz sądowy Natalia Śliwińska

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2022 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. T.

przeciwko J. F. (1) i J. F. (2)

o eksmisję

oddala powództwo.

Asesor sądowy Bartosz Raczkowski

Sygn. akt I C 534/22

UZASADNIENIE

Powódka R. T. wniosła pozew przeciwko J. F. (1)

i J. F. (2) domagając się nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia oraz wydania powódce lokalu mieszkalnego numer (...) położonego

w budynku numer (...) w G. przy ulicy (...) oraz o zwrot kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwani zajmują wskazany lokal bez tytułu prawnego z uwagi na skuteczne wypowiedzenie umowy najmu.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości, zaś w razie wydania wyroku eksmisyjnego o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 10 stycznia 1989 roku Kierownictwo (...) w G. wydało decyzję numer (...), w której przyznano J. F. (2)

– pracownikowi (...) w G. – mieszkanie funkcyjne numer (...) położone w budynku numer (...) w G. I, o powierzchni (...) m⁽²⁾. Określono, że do wspólnego zamieszkania z J. F. (2) mieli prawo jego małżonka J. F. (1) oraz dzieci M. F. (1) i M. F. (2).

Zgodnie z w/w decyzją, przedmiotowe mieszkanie zostało przydzielone na czas trwania stosunku pracy, z chwilą zaś ustania stosunku pracy, przydział miał zostać cofnięty.

Na podstawie opisanego wyżej przydziału mieszkania, w dniu 10 stycznia 1989 roku pomiędzy (...) a J. F. (2) doszło do zawarcia umowy najmu lokalu numer (...) w budynku numer (...) w G. I. Umowę zawarto na czas trwania stosunku najmu. Do zamieszkania z pracownikiem zostały uprawnione osoby wymienione w decyzji o przydziale.

Umowa nie przewidywała czynszu, obciążała zaś najemcę opłatą za zimną wodę.

Umowa nie była zmieniana ani uzupełniana.

okoliczności bezsporne, nadto dowód: umowa najmu i decyzja znajdujące się na k. 10 w aktach sprawy I C 149/95 Sądu Rejonowego w Kwidzynie, zeznania powódki R. T. k. 33-34 oraz zeznania pozwanego J. F. (2) k. 34

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 grudnia 1993 roku powódka wraz z mężem T. T. nabyli w/w lokal mieszkalny do ich majątku wspólnego.

okoliczność bezsporna

W lutym 2013 roku T. T. skierował do pozwanych pismo, w którym wezwał pozwanych do uiszczenia comiesięcznego czynszu w kwocie 100 złotych miesięcznie z zagrożeniem, że w przypadku nieuiszczenia opłaty za lokal w terminie 3 miesięcy wystąpi na drogę sądową o zapłatę i o eksmisję. Pismo odebrała J. F. (1).

dowód: pismo k. 51, zpo k. 53 w aktach sprawy I C 644/15 Sądu Rejonowego w Kwidzynie

W piśmie z dnia 29 października 2015 roku R. T. wezwała pozwanych do uiszczenia kwoty 3200 złotych tytułem zaległego czynszu za okres od lutego 2013 roku do września 2015 roku (liczonym po 100 złotych miesięcznie zgodnie z wezwaniem z lutego 2013 roku) oraz poinformowała o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nieuiszczenia zaległych i bieżących opłat czynszowych. Wyznaczono dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności.

okoliczność bezsporna, nadto dowód: pismo wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 5-7v

W piśmie z dnia 20 grudnia 2015 roku R. T. wypowiedziała pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego ze skutkiem od 31 grudnia 2018 roku z uwagi na brak spłaty zaległości czynszowych.

okoliczność bezsporna, nadto dowód: pismo z 20.12.2015 roku wraz z potwierdzeniem odbioru i nadania k. 8-10, zeznania powódki R. T. k. 33-34, zeznania pozwanej J. F. (1) k. 34 oraz zeznania pozwanego J. F. (2) k. 34

Pozwani zajmują przedmiotowy lokal do dnia dzisiejszego.

okoliczność bezsporna

W 2015 roku przed tut. Sądem w sprawie I C 644/15 toczyło się między stronami postępowanie o eksmisję. Sąd oddalił powództwo wskazując między innymi, że przyczyną takiego rozstrzygnięcia był brak formalnego wypowiedzenia umowy najmu.

dowód: wyrok Sądu Rejonowego z dnia 11 września 2015 r. wraz z uzasadnieniem k. 60, 66-68 w aktach sprawy I C 644/15 Sądu Rejonowego w Kwidzynie

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne, dowody z dokumentów przedłożonych przez strony i znajdujących się w aktach sprawy I C 149/95 i I C 644/15 Sądu Rejonowego w Kwidzynie. Prawdziwość dokumentów nie budziła bowiem wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony.

Sąd w części dał wiarę zeznaniom stron, mając na uwadze ich pomocniczy charakter, a to w jakiej znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Należy podkreślić, że w analizowanej sprawie stan faktyczny w przeważającej części pozostawał bezsporny. Okolicznością bezsporną jest, że powódka jest właścicielem spornego lokalu. Był niesporny także fakt zajmowania przez pozwanych przedmiotowego lokalu. Bezspornym jest również fakt, że 10 stycznia 1989 roku pomiędzy pozwanym J. F. (2), a poprzednikiem prawnym powódki (...) zawarta została umowa najmu oraz fakt skierowania do pozwanych na piśmie oświadczenia powódki o wypowiedzeniu tej umowy.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powódka domagała się eksmisji pozwanych z lokalu, stanowiącego jej własność. Należy zaznaczyć, że powódka wywodziła swoje roszczenie z faktu dokonania wypowiedzenia umowy. Pozwani w toku procesu utrzymywali, że umowa najmu nadal obowiązuje. Zestawienie obu stanowisk procesowych prowadzi zatem do wniosku, że strony różniły się jedynie w ocenie prawnej zaistniałych bezspornych zdarzeń.

Przechodząc do rozważań prawnych w pierwszej kolejności należało się pochylić nad podstawą prawną zgłoszonego w pozwie żądania.

Podstawę prawną zwrotu przedmiotu najmu stanowi przede wszystkim art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Roszczenie to służy zatem właścicielowi przeciwko osobom, które faktycznie władają lokalem nie będąc do tego uprawnionymi. Niezależnie od tego podstawą roszczenia jest też art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., zgodnie z którym najemca po zakończeniu najmu zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Przepis ten obejmuje swoją dyspozycją 2 elementy tj. po pierwsze obowiązek byłego najemcy do zwrotu przedmiotu najmu oraz po drugie stan lokalu w momencie zwrotu. Obowiązek najemcy zwrotu rzeczy polega na wydaniu jej wynajmującemu we władanie.

Kluczową kwestią w niniejszej sprawie było zatem ustalenie, czy pozwani posiadają skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania lokalem, innymi słowy czy mogą skutecznie bronić się przed powództwem o wydanie rzeczy. Rozstrzygnięcie wspomnianej kwestii wymagało natomiast oceny skuteczności dokonanego przez powódkę uprawnienia kształtującego w postaci oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Nie ulega bowiem wątpliwości, że skuteczne wypowiedzenie umowy najmu prowadzi do ustania stosunku najmu, a w konsekwencji do utraty statusu najemcy.

Zasady wypowiedzenia umowy najmu są określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2016r., poz.1610, dalej: „ustawa o ochronie praw lokatorów”). Zgodnie z art. 11 ust 1 i 2 powołanej wyżej ustawy wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonywane na piśmie, winno określać przyczyny wypowiedzenia, być dokonane najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca jest w zwole z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych co najmniej przez pełne trzy okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i udzielenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Powódka wywodziła, że skuteczne było dokonane przez nią wypowiedzenie umowy najmu. Niewątpliwie poprzez tę czynność powódka zmierzała do zakończenia stosunku prawnego. W niniejszej sprawie wypowiedzenie zostało dokonane na piśmie, wskazywało jako przyczynę wypowiedzenia umowy najmu zaległości czynszowe, których miesięczna wysokość została wskazana w piśmie T. T. z lutego 2013 roku. Ponadto poprzedzone było wezwaniem do zapłaty zaległości z zagrożeniem, że w przypadku nieuiszczenia należności

w terminie dojdzie do wypowiedzenia umowy.

Należy zaznaczyć, że przedmiotowa umowa najmu została zawarta przez pozwanych z poprzędnikiem prawnym powódki. Zgodnie z brzmieniem art. 678 § 1 in principio k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Zbycie rzeczy najętej w czasie trwania najmu nie prowadzi zatem do modyfikacji zobowiązania. Następuje jedynie zmiana osoby wynajmującego, natomiast treść stosunku prawnego najmu pozostaje niezmienną.

Wymaga uwypuklenia fakt, że przedmiotowa umowa nie była uzupełniana ani zmieniana. Powyższe oznacza, że przez cały okres trwania umowy obowiązywały takie same warunki. Na uwagę zasługuje fakt, że przepis art. 77 § 1 k.c. reguluje formę czynności następczych w postaci uzupełnienia lub zmiany umowy. Zgodnie z tym przepisem, uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Przepis ten wyraża zatem zasadę ekwiwalentności form. W konsekwencji oznacza to, że uzupełnienie lub zmiana przedmiotowej umowy wymaga zachowania formy pisemnej.

Idąc dalej, w ocenie Sądu dla oceny skuteczności wypowiedzenia umowy najmu w niniejszej sprawie decydujące znaczenie miała treść umowy najmu.

Dokonując analizy treści umowy najmu, należy podnieść, że w żadnym z jej postanowień strony nie przewidziały obowiązku zapłaty czynszu. W świetle tej umowy pozwany zobowiązał się jedynie do ponoszenia opłat za wodę. Wprawdzie pozwany J. F. (2) na rozprawie podał, że zalega z płatnością czynszu, niemniej swojego stanowiska szerzej nie uzasadnił. Przede wszystkim jednak depozycje te nie zasługiwały na obdarzenie ich walorem wiarygodności gdyż były niespójne, przeczą sobie wzajemnie a ponadto nie znalazły oparcia w pozostałym materiale dowodowym. Należy tu zwrócić uwagę, że pozwany konsekwentnie

i jednoznacznie wskazywał, że był obowiązany tylko płacić za media, co zresztą znalazło odzwierciedlenie w dokumentarnym materiale dowodowym. W tej sytuacji nie można wykluczyć, że wspomniane depozycje wynikały z wewnętrznego przekonania pozwanego, że powódce należy się „zapłata” za zajmowanie jej lokalu.

W tym kontekście nie można także zapominać, że sporny lokal był początkowo mieszkaniem funkcyjnym. Ma to szczególne znaczenie bowiem powszechną praktyką było zwalnianie pracowników - najemców z obowiązku zapłaty czynszu. Zasadniczym celem umów najmu takich mieszkań nie było bowiem osiągnięcie zysku przez zakład pracy. Ponadto odnotować należy, że fakt utraty pracy przez pozwanego nie powodował automatycznie ustanie stosunku najmu. Zagadnienie to było zresztą przedmiotem rozważań tut. Sądu w sprawie I C 644/15, które Sąd w całości podziela i odwołuje się do tych argumentów bez potrzeby ich ponownego przywoływania. Należy także podnieść, że dokonane przez powódkę wypowiedzenie niejako potwierdza istnienie i ważność umowy najmu.

Z uwagi na treść łączącej strony umowy, a ściślej brak obowiązku zapłaty czynszu, wypowiedzenie umowy w ocenie Sądu nie wywołało zamierzonego przez powódkę skutku. Z dokonanych ustaleń wynika, że pozwani nie mieli obowiązku zapłaty czynszu. Nie można zatem uznać, aby posiadali jakiegokolwiek zaległości czynszowe. Reasumując, skoro po stronie pozwanych nie ciążył obowiązek zapłaty czynszu, to tym samym nie można uznać, by pozwani nie wywiązali się z przedmiotowej umowy.

Powyższe prowadzi do konstatacji, że przedmiotowe wypowiedzenie umowy było bezskuteczne i nie doprowadziło do utraty prawa do korzystania z nieruchomości przez pozwanych. W realiach niniejszej sprawy nie zmaterializowała się bowiem przesłanka w postaci zaległości czynszowych, o której mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Innymi słowy, nie można uznać, że pozwani dopuścili się zwłoki z zapłatą czynszu. Z kolei okoliczność podana przez powódkę na rozprawie, że pozwani płacili na początku lat 90-tych w żadnej mierze nie mogła zmienić tej oceny.

Odnosnie pisma T. T. z lutego 2013 roku, w którym wezwano pozwanych do uiszczania czynszu w kwocie 100 złotych trzeba wyraźnie podkreślić, że nie mogło ono doprowadzić do modyfikacji treści stosunku najmu. Wprowadzenie do umowy obowiązku zapłaty czynszu wymaga złożenia zgodnych oświadczeń woli przez obie strony umowy najmu. Jest oczywiste, i pozostaje poza wszelką dyskusją, że jedna strona danego stosunku umownego nie może jednostronnie wpływać na zakres zobowiązania drugiej strony – tu poprzez nałożenie nowego obowiązku spełniania okresowego świadczenia pieniężnego. Przyjęcie odmiennej koncepcji w tym zakresie nie wytrzymuje krytyki, bo sprowadza się do zaakceptowania decydowania przez jedną stronę o rozmiarze zobowiązania drugiej strony. Jednocześnie nie ulega również wątpliwości, iż żądanie zapłaty kwoty 100 złotych skierowane w lutym 2013 roku nie miało oparcia w treści łączącej strony umowy najmu.

W obliczu tych wszystkich okoliczności bezprzedmiotowe stało się rozważanie, czy zachowana została procedura wypowiedzania umowy najmu przewidziana w treści art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, oraz czy w sprawie ziściły się ustawowe przesłanki warunkujące przyznanie pozwanyemu prawa do lokalu socjalnego.

Już tylko na marginesie zauważyć wypada, że pomiędzy spornym oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu a wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie upłynęło ponad 6 lat. Tak długo żaden racjonalny właściciel nie czeka na wystąpienie na drogę sądową z pozwem o eksmisję, w sytuacji, gdy ten przekonany jest o skuteczności dokonanego wypowiedzenia umowy najmu.

Całość powyższych rozważań daje asumpt do wniosku, że pozwani zajmują przedmiotowy lokal na podstawie umowy łączącej ich z powódką. Tym samym brak jest podstaw do orzeczenia ich eksmisji. Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 222 § 1 k.c. a contrario, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.