

Sygn. akt: I C 1135/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Zawierciu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Wolak
Protokolant:	stażysta Sylwia Duma-Syrek

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2018 r. w Zawierciu

sprawy z powództwa Gminy Z. - Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Z.

przeciwko M. G., R. G., Ł. G., Z. G.

o eksmisję

1. oddała powództwo w całości,
2. stwierdza, że wyrok w stosunku do pozwanego M. G. ma charakter zaoczny.

Sygn. akt I C 1135/17

UZASADNIENIE

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Z. w imieniu Gminy Z. wystąpił z pozwem o nakazanie pozwanym Z. G., M. G., R. G. i Ł. G., aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny znajdujący się w Z. przy ulicy (...). Żądanie obejmowało również zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, a kosztów zastępstwa procesowego według stawek minimalnych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że pozwani zajmowali lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu zawartej z pozwaną Z. G.. Pozwani zalegają z opłatami z tytułu należnego czynszu za okres ponad trzech pełnych okresów płatności. Pomimo wezwania do zapłaty pozwani nie podjęli dobrowolnej spłaty długu. W tej sytuacji umowa najmu została wypowiedziana przez powoda w dniu 19.11.2014r., wskutek czego pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania lokalu.

Podczas rozprawy w dniu 8 listopada 2017r. pozwana Z. G. podniosła, że według jej wiedzy mieszkanie nie jest już zadłużone. Okazała pozew i nakaz zapłaty wydany w sprawie tut. Sądu sygn. I Nc 2040/15, w którym zasądzono na rzecz powoda kwotę ponad 2000 zł, a z treści pozwu wynikało, że jest to zaległość za okres od 1.11.2013r. do 3.07.2015r. Wyjaśniła, że wpłat dokonywała w sprawach prowadzonych przez Komornika Sądowego P. M. i okazała potwierdzenia wpłat ze spraw sygn. akt Km 1180/16, Km 382/17 i Km 89/16. Z tego co pamięta zaległość zasądzona nakazem zapłaty została spłacona na początku 2017r. Czynsz bieżący jest płacony. Pozwana przyznała przy tym, że danych co do stanu zadłużenia nie weryfikowała w administracji lokali. Pozwana wyjaśniła także, że w lokalu zamieszkuje wyłącznie z

mężem, gdyż synowie w nim już nie mieszkają. Fakt ten zgłaszała w administracji na Placu (...), a nawet zanosila umowy najmu lokali wynajętych przez synów.

Pozwany R. G. oświadczył, że nie mieszka w lokalu przy ul. (...) ³/₄ od kwietnia 2015r. Obecnie wynajmuje mieszkanie przy ul. (...) od prywatnej osoby. Natomiast Ł. G. wyjaśnił, że w lokalu rodziców nie mieszka już od 2011-2012r. Na początku wynajmował mieszkania, a obecnie kupił dom i mieszka przy ul. (...), od 30 czerwca 2017r. jest tam zameldowany. (k.49 akt)

Natomiast pozwany M. G. nie stawili się na żadnej rozprawie pomimo prawidłowego awizowania wezwań i powiadomień o ich terminie, nie złożył odpowiedzi na pozew, ani żadnych wyjaśnień.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył co następuje :

Umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy 3 M. 3 została zawarta w dniu 1.07.1990r. pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem (...) w Z. a pozwaną Z. G. (k.5 akt – umowa najmu z dnia 1.07.1990r.)

W związku z powstałym zadłużeniem z tytułu opłat czynszowych powód w piśmie z dnia 23.05.2014r. wezwał pozwaną Z. G. w oparciu o przepis art.11 ust.1 i 2 pkt.2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do uregulowania zaległego czynszu w kwocie 1.258,80 zł w terminie 1 miesiąca. Ponieważ zadłużenia nie uregulowano, w piśmie z dnia 19.11.2014r. powód wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień 31.12.2014r. (k.6,7 akt – pisemne wezwanie do zapłaty i wypowiedzenie umowy z dowodem doręczenia) Przy czym zarówno wezwanie do zapłaty, jak i wypowiedzenie umowy najmu skierowano na adres pozwanej przy ul. (...), tymczasem żądanie pozwu dotyczy lokalu przy ul. (...) ³/₄. Do pozwu nie załączono żadnych innych dokumentów, w szczególności wykazu stanu zadłużenia lokalu na dzień wniesienia pozwu.

Mając na uwadze zastrzeżenia podniesione wobec żądania pozwu przez pozwanych Sąd w piśmie z dnia 9.11.2017r. (k.49,50 akt) zwrócił się do pełnomocnika powoda o wskazanie wysokości zadłużenia pozwanych z tytułu opłat za mieszkanie, z uwzględnieniem wpłat dokonanych w toku egzekucji prowadzonej przeciwko pozwanym oraz złożenia oświadczenia, czy w tej sytuacji żądanie pozwu podtrzymuje, a ponadto do złożenia oświadczenia, czy podtrzymuje żądanie pozwu wobec pozwanych R. G. i Ł. G., skoro w lokalu wskazanym w pozwie już nie zamieszkują.

Ani w określonym przez Sąd 14-dniowym terminie, ani przed terminem kolejnej rozprawy wyznaczonej na dzień 19.01.2018r. pełnomocnik powoda nie złożył żadnej odpowiedzi, nie stawił się też na rozprawie. Na rozprawie tej stawili się wyłącznie pozwani R. G. i Ł. G..

W tej sytuacji rozprawę odroczone na dzień 28.02.2018r. i ponaglono pełnomocnika powoda do udzielenia odpowiedzi na wezwanie Sądu. Do wyznaczonego terminu rozprawy do akt sprawy nie załączono żadnego pisma pełnomocnika powoda, który ponownie nie stawił się na rozprawie, pomimo prawidłowych powiadomień o ich terminie.

Mając powyższe na względzie Sąd w dniu 28 lutego 2018r. wydał wyrok oddalający powództwo w całości.

Przed wszystkim powództwo wniesione przeciwko pozwanym Ł. G. i R. G. należało uznać za bezzasadne. Pozwani nie byli najemcami lokalu wskazanego w pozwie, a jedynie jego lokatorami w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt.1) ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przy czym w lokalu tym nie zamieszkiwali już nie tylko w chwili wniesienia pozwu, ale już od kilku lat.

Na potwierdzenie podnoszonych okoliczności pozwany R. G. przedstawił umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) z dnia 23.02.2017r., Natomiast pozwany Ł. G. przedstawił umowę sprzedaży z dnia 2.02.2017r., na podstawie której nabył nieruchomości położoną w Z. przy ul. (...), a także zaświadczenie o zameldowaniu pod tym adresem w dniu 30.06.2017r. oraz wcześniejsze umowy najmu szeregu lokali mieszkalnych poczynszy od maja 2012r.

(k.39-48, 52-60 akt – umowy najmu lokali mieszkalnych, umowa sprzedaży z dnia 2.02.2017r. Rep.A Nr 330/2017)

Natomiast powództwo wobec pozwanych Z. G. i M. G. podlega oddaleniu, bowiem do chwili zamknięcia rozprawy strona powodowa nie wykazała, że zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie nadal się utrzymuje, pomimo podniesionych przez pozwaną zarzutów. W orzecznictwie sądów przyjmuje się w podobnych sprawach, że pomimo skutecznego rozwiązania stosunku najmu lokalu mieszkalnego, w przypadku ustalenia, że zaległość z tytułu czynszu, czy opłat za mieszkanie została spłacona, pozew o eksmisję powinien zostać oddalony, gdyż ustaje w tym przypadku przyczyna, dla której umowa najmu została rozwiązana. Służy to również ochronie lokatorów przed utratą prawa do zamieszkiwania w zajmowanym dotychczas lokalu mieszkalnym. Wątpliwości Sądu wzbudziły także dokumenty, na których oparto żądanie pozwu, to jest wezwanie do zapłaty zaległego czynszu i samo wypowiedzenie umowy najmu, które skierowano na inny adres, niż adres lokalu wskazany w żądaniu pozwu. Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy. ul. (...) w Z. nastąpiło z dniem 31.12.2014r., a pozew o eksmisję wniesiono w dniu 21.06.2017r. W tym czasie pozwani mogli istotnie spłacić zadłużenie, a nawet zmienić lokal. Strona powodowa do chwili zamknięcia rozprawy okoliczności tych nie wyjaśniła i to pomimo ponagień.

Zgodnie z przepisem art.339 kpc wyrok w stosunku do nieobecnego na rozprawie pozwanego M. G. ma charakter zaoczny.

Należy także zauważyć, że pismo pełnomocnika powoda z dnia 27.02.2018r., w którym podtrzymał żądanie pozwu i wskazał, że zadłużenie lokalu mieszkalnego wynosi aktualnie 5.504,65 zł, zostało nadane w Urzędzie Pocztowym w Z. w dniu 28.02.2018r., podczas gdy termin ostatniej rozprawy wyznaczono na dzień 28.02.2018r. na godz.9.00. Pismo wpłynęło do Sądu dopiero w dniu 1.03.2018r.