Sygn. akt VIII C 1635/16

WYROK (częściowo zaoczny)

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł. - Zarządu Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko J. S., M. S. i Ł. S.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. oddala powództwo;

2. stwierdza, że wyrok jest zaoczny w stosunku do pozwanego Ł. S..

Sygn. akt VIII C 1635/16

UZASADNIENIE

W dniu 11 maja 2016 roku powód Gmina Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł. wytoczył przeciwko pozwanym J. S., M. S. i Ł. S. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wskazał, że powód zawarł z pozwanym J. S. i jego żoną D. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W dniu 2 czerwca 2005 roku został wydany wyrok rozwiązujący powyższy związek małżeński przez rozwód, a w dniu 6 listopada 2012 roku D. S. wymeldowała się z pobytu stałego w przedmiotowym lokalu. W lokalu zamieszkują pozwani. Po wezwaniu do uregulowania należności, umowa najmu została wypowiedziana, z uwagi na zaległości czynszowe, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2012 roku, lecz pozwani nie opuścili zajmowanego lokalu. ***(pozew k. 2-5).***

Na rozprawie w dniu 25 listopada 2016 roku w imieniu powoda jego pełnomocnik nie stawił się – został prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy i złożył wniosek o rozpoznanie sprawy pod nieobecność strony powodowej.

Pozwani J. S. i M. S. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Pozwany J. S. podniósł, że nie otrzymał wezwania do zapłaty zaległości czynszowych w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i nie otrzymał wypowiedzenia umowy najmu. Pozwany Ł. S. nie stawił się na rozprawę, pomimo prawidłowego doręczenia wezwania, nie złożył w sprawie żadnych wyjaśnień ani odpowiedzi na pozew, stąd wydany w sprawie wyrok jest wobec tego pozwanego zaoczny. ***(protokół rozprawy k. 61, zapis przebiegu rozprawy płyta CD k. 62).***

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 5 września 2002 roku pozwany J. S. i jego żona D. S. zawarli z powodem umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy strona powodowa zobowiązała się wydać najemcom przedmiotowy lokal do używania, a najemcy zobowiązali się do uiszczania czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2005 roku związek małżeński J. S. i D. S. został rozwiązany przez rozwód, zaś w dniu 6 listopada 2012 roku D. S. wymeldowała się z pobytu stałego w przedmiotowym lokalu.

Wraz z pozwanym J. S. w przedmiotowym lokalu mieszka jego córka M. S., lokal zajmuje także syn Ł. S. (ma on w lokalu swoje rzeczy). ***(dowód: kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego k. 10-11, kserokopia skierowania k. 12, kserokopia zaświadczenia o wymeldowaniu k. 13, kserokopia odpisu wyroku rozwodowego k. 14, kserokopia pisma o zrzeczeniu się praw do lokalu przez D. S. k. 15, okoliczności bezsporne).***

Pozwani zalegali z opłatami za wynajmowany lokal.

W dniu 17 czerwca 2011 roku powód sporządził pismo skierowane do D. i J. S., wzywające ich do uiszczenia w terminie jednego miesiąca zaległych opłat czynszowych, które na koniec maja 2011 roku wynosiły łącznie 691,13 zł i przekraczały trzymiesięczny czynsz, z zagrożeniem, że w przypadku braku spłaty zadłużenia umowa najmu zostanie wypowiedziana. Przedmiotowe pismo nie zostało doręczone pozwanemu J. S., brak jest nawet dowodu, że zostało do tego pozwanego nadane. Pismo zostało nadane jedynie do D. S.. ***(dowód: kserokopia wezwania do zapłaty wraz kserokopią dowodu odbioru k. 16-16v, okoliczności bezsporne).***

W dniu 13 marca 2012 roku strona powodowa sporządziła skierowane do D. i J. S., M. S. i Ł. S. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z miesięcznym okresem wypowiedzenia, na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a zatem nie z powodu zaległości czynszowych, lecz z powodu niezamieszkiwania najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Oświadczenie to zostało doręczone Ł. S., M. S. i J. S., a także D. S. przez awizo. Pozwani zalegali wówczas z zapłatą opłat czynszowych. ***(dowód: kserokopia wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z potwierdzeniami odbioru k. 17-20, okoliczności bezsporne).***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

Podkreślić wypada, że powód nie udowodnił spełnienia warunków, od których przepis art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku uzależnia skuteczne wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej na czas nieoznaczony z powodu zaległości czynszowych, zaś w pozwie wskazywał, że z tej przyczyny doszło do wypowiedzenia umowy najmu.

Poza przytoczeniem w pozwie twierdzenia faktycznego o tym, że umowa najmu została rozwiązana przez wynajmującego za wypowiedzeniem z dniem 30 kwietnia 2012 roku w związku z niepłaceniem należności czynszowych, po uprzednim wezwaniu do zapłaty, powód nie wykazał kiedy najemca J. S. miałaby zostać uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, nie wykazał także, aby wezwanie takie zostało doręczone najemcy i zawierało zastrzeżenie, że zaległości czynszowe winny być uiszczone w terminie jednego miesiąca, ze wskazaniem rygoru wypowiedzenia umowy najmu w razie braku zapłaty. W aktach sprawy brak jest jakiegokolwiek wezwania do zapłaty zaległości czynszowych skierowanego do najemcy – pozwanego J. S.. Pozwany kwestionował doręczenie mu takiego wezwania do zapłaty.

Ponadto podkreślić należy, że z załączonej do pozwu kserokopii pisma z dnia 13 marca 2012 roku z wypowiedzeniem umowy najmu, nie wynika aby przyczyną i podstawą wypowiedzenia umowy najmu były zaległości czynszowe – w treści pisma powołano bowiem jedynie podstawę z art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (oczywiście

jednocześnie powód nie wykazał spełnienia przesłanek do wypowiedzenia umowy na tej podstawie, a podstawy takiej nawet nie podnosił w uzasadnieniu pozwu).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

Podstawą żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest przepis art. 675 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z normą prawną zawartą w tym przepisie, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Pozwani władają rzeczą cudzą, będącą własnością Gminy Ł., reprezentowanej w tej sprawie przez jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanych do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli pozwanego J. S. wiąże z powodem umowa najmu. Właśnie taką okoliczność Sąd ustalił w tej sprawie.

Zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.) (na którą to podstawę powołał się powód w uzasadnieniu pozwu), który przewiduje ściśle określone wymogi prawidłowego rozwiązania umowy najmu, a który ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie umowy winno być dokonane - pod rygorem nieważności - na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia; właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie 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.

Wskazane przepisy, z uwagi na charakter regulacji, są przepisami bezwzględnie obowiązującymi.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z pozwanym J. S. wskutek zaległości czynszowych nie zostały spełnione przez wynajmującego.

Przede wszystkim najemca powinien zostać wezwany do uiszczenia kwoty zadłużenia przekraczającego trzymiesięczne zadłużenie i bieżącego uiszczania czynszu i innych opłat, przy czym wezwanie to winno wskazywać termin miesięczny do uiszczenia zaległości, a nadto wskazywać rygor braku zapłaty – w postaci wypowiedzenia umowy – art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Powód zaś nie udowodnił by takie wezwanie zostało skierowane do najemcy J. S..

Jak przyjmuje się w doktrynie, przepisy te liberalizują – na korzyść najemcy – normę art. 672 k.c. dotyczącego najmu w ogólności; wynajmujący winien bowiem w przypadku najmu lokalu uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia oraz udzielić mu dodatkowego terminu do uiszczenia zaległego czynszu. Uprzedzenie i udzielenie dodatkowego terminu winno nastąpić na piśmie. Zachowanie takiej formy stanowi przesłankę prawa wypowiedzenia, a w razie jej niezachowania uprzedzenie takie należy uznać za niebyłe. Uprzedzenie nie ma, bowiem charakteru czynności prawnej, dlatego nie ma do niego zastosowania art. 73 i nast. k.c. (por. orz. SN z 22 lutego 1967 roku w sprawie III CZP 113/66, opubl. w OSNCP z 1967 roku poz. 102). W razie bowiem uiszczenia przez najemcę w terminie dodatkowym zaległości, nie powstaje prawo wynajmującego do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia, Zobowiązania Tom 2, pod red. G. Bieńka, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999, s. 219- 220).

Podkreślić przy tym należy, że uprzedzenie to, jako warunek skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, było okolicznością faktyczną podlegającą udowodnieniu przez stronę powodową (art. 6 k.c.). W sprawie brak jest jednak

dowodu sporządzenia i doręczenia pozwanemu J. S. takiego pisemnego uprzedzenia, zaś pozwany kwestionował otrzymanie tzw. monitu ostatecznego.

Braku, o którym mowa powyżej (doręczenia najemcy monitu ostatecznego), nie może sanować także wniesienie pozwu. Wniesienie pozwu o nakazanie opróżnienia lokalu uznawane jest powszechnie za wyraz zamiaru rozwiązania umowy najmu, stąd też doręczenie takiego pozwu może zastępować oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Nie może jednak skutecznie zastąpić dodatkowego wezwania do zapłaty należności, nie zawiera, bowiem zakreślenia dodatkowego miesięcznego terminu, a nadto wówczas nadal brak byłoby skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu, skoro oświadczenie o wypowiedzeniu musi być skutkiem takiego wezwania do zapłaty i następować po nim.

Z powodu braku uprzedzenia na piśmie o zamiarze rozwiązania umowy najmu i wyznaczenia pozwanemu dodatkowego terminu do zapłaty należności, doręczone pozwanemu J. S. przez awizo oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego nie wywarło skutku zamierzonego przez stronę powodową w odniesieniu do najemcy i osób wspólnie z nim zamieszkałych (pomijając już wskazanie zupełnie innej przyczyny wypowiedzenia i brak jej udowodnienia przez powoda).

Umowa najmu lokalu mieszkalnego z pozwanym J. S. nie uległa rozwiązaniu, ponieważ wypowiedzenie nie było skuteczne.

Tym samym skoro pozwanemu J. S. przysługuje nadal tytuł prawny do spornego lokalu i może on skutecznie przeciwstawić roszczeniu powoda o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego swoje uprawnienie do władania tymże lokalem na podstawie umowy najmu, to także pozostali pozwani M. i Ł. S., wywodzący swój tytuł do zajmowania lokalu od głównego najemcy, są uprawnieni do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego i mogą skutecznie przeciwstawić swoje uprawnienie do władania lokalem na podstawie umowy najmu.

Mając powyższe na uwadze, Sad oddalił powództwo w całości.