

UZASADNIENIE

wyroku z 25 czerwca 2018 r.

I. Żądania pozwu i stanowisko pozwanego.

Pozew złożono 31.03.2017 r. (k. 2-4). Żądanie: nakazanie opuszczenia lokalu nr (...) przy ul. (...) w W..

Przytoczone w pozwie oraz sprecyzowane w trybie art. 212 § 2 k.p.c. (k. 126) okoliczności faktyczne:

Pozwany po śmierci matki wstąpił w stosunek najmu lokalu. Czyny najmu płatny jest do 10. dnia każdego miesiąca. Pozwany zaprzestał płacenia czynszu, powód wielokrotnie wzywał do uiszczenia zaległości. Ostateczne wezwanie wystosowane pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu wysłano do pozwanego 20.10.2011 r. Pismem z 11.03.2016 r. powód wypowiedział pozwanemu stosunek najmu, ponieważ pozwany nadal nie uiszczył zaległości. Zaległość wskazana w wezwaniu z 20.10.2011 r. została w większości, ale nie w całości spłacona. Powstała też zaległość za kolejne okresy. Wznowiono zatem procedurę zmierzającą do eksmisji i 01.12.2014 r. wezwano do zapłaty udzielając dodatkowego miesięcznego terminu płatności, uprzedzając przy tym pozwanego o tym, iż powód wystąpi o zapłatę. W piśmie tym nie było mowy o wypowiedzeniu stosunku najmu. Pismo z 01.12.2014 r. zostało przez powoda potraktowane jako kontynuacja wezwania z 20.10.2011 r.

W piśmie z 21.06.2017 r. pozwany, występując samodzielnie we własnym imieniu nie odniósł się wyraźnie do powództwa, tj. czy je uznaje czy też nie. Przedstawił jedynie liczne okoliczności faktyczne, z których istotne jest to, że w latach 2015 i 2017 powód wytaczał powództwa o zapłatę z tytułu zaległego czynszu najmu, przy czym za pierwszym razem uzyskał tytuł wykonawczy i ściągnął należność w toku egzekucji.

Dopiero w odpowiedzi na pozew (k. 118) oraz na rozprawie strona pozwana, reprezentowana już przez pełnomocnika z urzędu, wniosła o oddalenie powództwa w całości ze względu na sporność zaległości czynszowych, zasady współżycia społecznego, a z ostrożności wnosząc o orzeczenie uprawnienia do lokalu socjalnego.

II. Podstawa faktyczna.

Pozwany po śmierci matki wstąpił w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Czyny najmu płatny jest do 10. dnia każdego miesiąca.

(niesporne)

Powód wezwał pozwanego do uiszczenia zaległości pismem z 20.10.2011 r., doręczonym 14.11.2011 r., w którym wyznaczono na zapłatę termin 1 miesiąca i podano, że jest to ostateczne wezwanie wystosowane pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu (literalnie: „skierowania sprawy na drogę sądową o eksmisję”). W piśmie podano, że na dzień 31.03.2011 r. pozwany lokator zalega z zapłatą czynszu w wysokości 4449,89 zł oraz odsetek w wysokości 1141,87 zł.

(odpis pisma – k. 11, kopia z.p.o. – k. 12)

Pismem z 01.12.2014 r., doręczonym 17.12.2014 r., powód wezwał pozwanego do zapłaty 5021,69 zł jako zaległego na dzień 30.11.2014 r. czynszu (4209,64 zł) i odsetek (812,05 zł). Nie podano okresu w jakim powstało ww. zadłużenie. W piśmie wyznaczono termin 1 miesiąca na zapłatę, ale nie zagrożono wypowiedzeniem stosunku najmu czy też eksmisją, a jedynie skierowaniem do sądu sprawy o zapłatę.

(odpis pisma – k. 13, kopia z.p.o. – k. 14)

W grudniu 2014 r. zarządzający lokalem ZGN dzielnicy O. przeksięgował nadpłatę w wysokości 2300,69 zł na poczet zaległości występujących na kartotece lokalu.

(pismo ZGN z 08.01.2015 r. – k. 73)

Nakazem zapłaty z 29.04.2015 r. sygn. II Nc 3508/15 tutejszy sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda 4209,64 zł z odsetkami od 01.02.2015 r. i 887,07 zł z odsetkami od 14.04.2015 r. Klauzula wykonalności została nadana temu orzeczeniu w całości 21.09.2015 r.

(niesporne, kopia tytułu wykonawczego – k. 64)

Na podstawie tego tytułu wykonawczego komornik sądowy 16.10.2015 r. 22.04.2016 r. dokonał zajęcia wierzytelności pozwanego z tytułu odpowiednio nadpłaty podatku dochodowego oraz emerytury. Potrącenia z emerytury ZUS zaczął realizować od maja 2016 r.

(kopie pism – k. 65-67)

Pismem z 11.03.2016 r., doręczonym 17.03.2016 r., powód oświadczył, że wypowiada pozwanemu stosunek najmu lokalu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, oświadczając, że przyczyna wypowiedzenia jest zwłoka z zapłatą czynszu i innych opłat za użytkowanie lokalu przekraczająca 3 pełne okresy płatności. W piśmie tym powód podał, że na dzień 29.02.2016 r. pozwany zalega z zapłatą 6771,96 zł jako należnością główną za 19 okresów płatności oraz 1323,91 zł jako odsetkami. Przytoczył też, że 14.12.2015 r. zostało wysłane do pozwanego ostateczne wezwanie do zapłaty z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu.

(odpis pisma – k. 15, kopia z.p.o. – k. 16-17)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów, ponieważ żadna ze stron nie zakwestionowała ich prawdziwości, a sąd analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dopatrył się okoliczności mogących skutkować powstaniem wątpliwości, co do ich prawdziwości. Część dokumentów została złożona w kserokopiach, żadna ze stron nie żądała jednak przedstawiania ich oryginałów w trybie art. 129 k.p.c., ani nie kwestionowała ich prawdziwości i wiarygodności, mogły zatem stać się podstawą ustaleń na podstawie art. 308 i 309 k.p.c.

III. Podstawa prawna.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c., 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. W sprawie o eksmisję sąd obowiązany jest zbadać tytuł prawny powoda do nieruchomości oraz ustalić, czy pozwanemu, który lokalem faktycznie włada, przysługuje uprawnienie do tego władania. W niniejszej sprawie bezspornym było, że powód posiada wywodzoną z tytułu właścicielskiego legitymację procesową czynną, jako że pozwany nie kwestionował tego faktu. Ponadto, powód także jako wynajmujący może żądać zwrotu rzeczy wynajmowanej po zakończeniu stosunku najmu (art. 675 k.c.).

Zarzuty strony pozwanej:

1. Nieudowodnienie spełnienia przesłanki z art 11 ust 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wezwanie z 01.12.2014 r. (k. 13) nie spełnia tego wymogu.
2. Pozwany uzyskał orzeczenie o niepełnosprawności (k. 90), a orzeczenie eksmisji byłoby pozbawieniem pozwanego egzystencji w miejscu, do którego jest przyzwyczajony.
3. Na pytania zadawane w trybie art. 212 § 1 k.p.c., pełnomocnik pozwanego podał, że pozwany nie zalegał w dniu 11.03.2016 r. za okres sprzed 31.03.2011 r., ponieważ zaległość za ten okres została do tego czasu spłacona, na co

wskazuje liczba okresów płatności wskazana w wypowiedzeniu (k. 15), pozwany musiał ową zaległość za 2011 rok spłacić, chociażby przymusowo w toku egzekucji, o której mowa w pierwszym piśmie pozwanego – k. 55.

Istotą sporu pomiędzy stronami było czy skuteczne względem właściciela prawo najmu wygasło czy też nie, tj. czy wypowiedzenie umowy najmu lokalu było dokonane skutecznie, tj. zgodnie z prawem, biorąc pod uwagę przyczyny powołane w uzasadnieniu wypowiedzenia.

Ciężar udowodnienia okoliczności zaspokojenia długu pieniężnego spoczywa co do zasady na tym kto twierdzi że zapłacił, a ten kto twierdzi że nie otrzymał zapłaty, nie musi tego udowadniać. Jednak w niniejszej sprawie to powód powinien był wykazać że wezwanie z 20.10.2011 r. do zapłaty zaległości czynszowej pozostawało nieskuteczne aż do dnia złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu stosunku najmu tj. do 11.03.2016 r. Jest tak dlatego że w samej treści wypowiedzenia stosunku najmu (k. 15) autor tego dokumentu, czyli pełnomocnik działający w imieniu wynajmującego, wskazał że przyczyną wypowiedzenia jest zaległość w wysokości 6771,96 zł będąca sumą czynszu najmu za 19 okresów płatności. Nie sposób tego rozumieć inaczej jak tylko w ten sposób że jest to 19 miesięcy poprzedzających wskazaną tam datę 29.02.2016 r. Czyli w samym tym dokumencie została sfalsyfikowana teza jakoby nadal lokator zalegał z zapłatą za czynsz należny za okres wskazany w dokumencie z 20.10.2011 r. (k. 11), tj. okres kończący się w marcu 2011 r. Ponadto, wątpliwości co do stanu zadłużenia pozwanego na dzień 11.03.2016 r. wzbudza to, że treść dokumentu wypowiedzenia (k. 15) podaje że ostateczne wezwanie do zapłaty nastąpiło w grudniu 2015 r. a nie w październiku 2011 r. Jednocześnie wezwanie owo (z grudnia 2015 r.) nie zostało złożone przez strony w toku tego procesu. Strona powodowa ani nie domagała się przeprowadzenia dowodu z takiego dokumentu ani go nie złożyła. Na dzień złożenia pozwu nie była to nawet okoliczność w ogóle objęta twierdzeniami faktycznymi strony powodowej (brak wzmianki o takim dokumencie w uzasadnieniu pozwu, czy w liście załączników do pozwu). Dopiero na rozprawie powód przyznał że takie wezwanie do zapłaty zostało w grudniu 2015 r. wystosowane do pozwanego i powołał się na dowód złożony przez samego pozwanego, czyli kopię pozwu z 12.04.2016 r. (k. 71). Jednak nadal strona powodowa podtrzymywała że zaległość czynszowa istniejąca w marcu 2011 r. nadal na dzień 11.03.2016 r. nie była uregulowana w całości. Jednocześnie nie zaprzeczył że na podstawie tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty z 29.04.2015 r. (k. 64) prowadzone było postępowanie egzekucyjne zgodnie z twierdzeniami pozwanego zakończone wyegzekwowaniem świadczenia (k. 55: pomyłona tylko forma orzeczenia i jego data, reszta się zgadza, zwłaszcza data zajęcia emerytury). A zatem pozwany w sposób wiarygodny wykazał, że zaległość podana w wezwaniu z 20.10.2011 r. (k. 11) musiała być przed 11.03.2016 r. czyli przed dniem sporządzenia wypowiedzenia stosunku najmu – zapłacona dobrowolnie lub przymusowo, w tym także przez potrącenie wierzytelności o zwrot nadpłat z wierzytelnością czynszową (k. 73). Pozwany zatem w różny sposób, dobrowolnie lub przymusowo uiszczał należności. Zgodnie z art. 451 § 3 k.c. w braku odmiennych oświadczeń wierzyciela lub dłużnika (a takowych oświadczeń strony nie wykazały) wpłaty lub potrącenia były zaliczane na poczet długu najdawniej wymagalnego. Porównując kolejne kwoty: z wezwania z 20.10.2011 r., z wezwania z 01.12.2014 r. i z pisma z 08.01.2015 r. należy przyjąć że zaległość wskazana na dzień 31.03.2011 r. (k. 11) musiała zostać pokryta przed 11.03.2016 r. (k. 15).

Powyższe ustalenia mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, bo zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) (Dz.U. 2014 r. poz. 150), 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 tej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Powód w niniejszej sprawie w pozwie i w treści wypowiedzenia z 11.03.2016 r. powołał się na podstawę wyrażoną w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.l., który stanowi, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce 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. Ustawa wyraźnie posługuje się czasem terażniejszym, co oznacza że uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia wraz z udzieleniem dodatkowego terminu powinno nadal pozostawać nieskuteczne w dniu wypowiedzenia stosunku najmu. Jeśli zatem lokator po otrzymaniu wezwania do zapłaty z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu uczyni zadość wezwaniu tj. ureguluje podaną w wezwaniu zaległość w całości, to

właściciel traci prawo wypowiedzenia stosunku najmu. Co więcej, jeśli nawet lokator spłaci w całości należność po upływie wyznaczonego w wezwaniu miesięcznego terminu, to również wtedy właściciel traci prawo wypowiedzenia najmu, chyba że zdążył z niego skorzystać po upływie miesięcznego terminu a przed zapłatą całego długu przez lokatora. Właściciel nabywa prawo wypowiedzenia ponownie gdy lokator znowu popadnie w zwłokę z opłatami za cn. 3 pełne okresy płatności (zazwyczaj miesiące) i ponownie zostanie wezwany do zapłaty na warunkach opisanych w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.l., a dodatkowy miesięczny termin wypowiedzenia upłynie bezskutecznie. Ustawodawca bowiem wyraźnie wiąże prawo właściciela do wypowiedzenia stosunku prawnego lokatora z konkretnym wezwaniem do zapłaty konkretnego długu. Jeśli zatem lokator po spłaceniu w całości długu objętego wezwaniem spełniającym wymogi art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.l. zalega z zapłatą za kolejny okres, to właściciel powinien ponownie wezwać do zapłaty, udzielając dodatkowego miesięcznego terminu i ponownie wyjawić lokatorowi swój zamiar wypowiedzenia stosunku prawnego.

W niniejszej sprawie zostało wykazane że zaległość wskazana w piśmie z 20.10.2011 r. została spłacona przed dniem oświadczenia woli powoda o wypowiedzeniu stosunku najmu. Wykazała to sama strona powodowa, która nie potrafiła logicznie wytłumaczyć dlaczego w dokumencie wypowiedzenia wskazano jako okres zaległości tylko 19 miesięcy, a nie okres dłuższy. Strona powodowa podtrzymywała, że należność wskazana w wezwaniu do zapłaty z 20.10.2011 r. (k. 11) na pewno nie została w całości spłacona i że kolejne wezwanie z 01.12.2014 r. było traktowane tylko jako kontynuacja procedury zmierzającej do eksmisji. Powstaje zatem pytanie dlaczego w piśmie z 11.03.2016 r. (k. 15) powołano się na ostateczne wezwanie do zapłaty z daty 14.12.2015 r., a nie na wezwanie z 20.10.2011 r. Pełnomocnik powoda na rozprawie tłumaczył to w ten sposób, że w treści dokumentu z 01.12.2014 r. (k. 13) w drugim akapicie mowa jest o niespłaceniu zaległości w całości. Sąd nie dostrzegł żadnego logicznego związku między tymi twierdzeniami.

Powód przyznał też, że nie da się wykazać istnienia i wysokości na dzień 29.02.2016 r. zaległości po stronie pozwanej za okres wskazany w dokumencie z 20.10.2011 r. (k. 11), tj. przyznał że nie potrafi wyjaśnić dlaczego uważa że dług niespłacony na dzień 31.03.2011 r. (czynsz i odsetki za miesiące poprzedzające tę datę) był nadal częściowo niespłacony w końcu lutego 2016 r., mimo prowadzenia w międzyczasie postępowania sądowego i egzekucji oraz mimo wskazania w wypowiedzeniu zaledwie 19 miesięcy zaległości. Powód nie zaprzeczył też że po 20.10.2011 r. a przed 11.03.2016 r. uzyskał tytuł wykonawczy obejmujący kwotę główną z odsetkami zaległymi i z odsetkami od 01.02.2015 r. (k. 64), a następnie na podstawie tego tytułu wyegzekwował to świadczenie w egzekucji.

Reasumując, w powyższy sposób powód udowodnił okoliczność dla siebie niekorzystną (zapłatę długu objętego wezwaniem z 20.10.2011 r. przed dniem oświadczenia o wypowiedzeniu), na którą w toku procesu na rozprawie powołał się pozwany aby skutecznie odeprzeć żądanie pozwu.

W związku z tym powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i dlatego orzeczono jak w pkt 1 wyroku.

IV. Koszty.

O kosztach pomocy prawnej udzielonej z urzędu orzeczono w pkt 2 wyroku na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26.05.1982 r. Prawo o adwokaturze oraz na podstawie § 13 pkt 1 i § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03.10.2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. 2016 r. poz. 1714). Zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia, opłatę podwyższono o stawkę podatku od towarów i usług.

O nieuiszczonych kosztach sądowych, pokrywanych tymczasowo ze Skarbu Państwa, należało orzec na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398). Sumę tę należało nałożyć na stronę która przegrała sprawę. W związku z powyższym orzeczono jak w pkt 3 wyroku.

ZARZĄDZENIE

Doręczyć odpis wyroku wraz z uzasadnieniem pełnomocnikowi powoda.