

Sygn. akt I C 1664/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 marca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Marek Gajdecki

Protokolant Paulina Gordziejonok

po rozpoznaniu w dniu 08 marca 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie sprawy z powództwa **Gminy J. – Zakładu (...) w J.**

przeciwko **J. M.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu J. M., aby opuścił i opróżnił wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi lokal mieszkalny nr (...) położony w J. przy ul. (...) i wydał go stronie powodowej Gminie J. – Zakładowi (...) w J. w stanie wolnym;

II. ustala, iż pozwanemu J. M. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego J. M. na rzecz strony powodowej Gminy J. – Zakładu (...) w J. kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 120,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1664/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina J. – Zakład (...) w J. w pozwie wniesionym w dniu 06 sierpnia 2012 r. domagała się nakazania pozwanemu J. M. opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w J. przy ul. (...) oraz wydania stronie powodowej tego lokalu mieszkalnego.

Pozwany, nie wnosząc wcześniej odpowiedzi na pozew, na rozprawie w dniu 08 marca 2013 r. (k. 28) oświadczył, że wnosi o oddalenie powództwa. Wskazał, że uiszcza opłaty z tytułu zadłużenia i bieżącego czynszu i chciałby spłacić całość zadłużenia. Wskazał, że nie ma innego lokalu mieszkalnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Strona powodowa – na podstawie porozumienia zawartego z pozwanym z dnia 24 lipca 2008 r., a dotyczącego zapłaty zaległych należności z tytułu czynszu - zawarła z nim w dniu 31 lipca 2008 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas określony do 31 lipca 2011 r. W wyniku zawarcia umowy pozwany był najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w J. przy ul. (...). W przedmiotowym lokalu mieszkalnym nie mieszkają inne osoby poza pozwanym.

dowód : porozumienie nr 113/08 z dnia 24.07.2008 r. k. 17-18, umowa najmu k. 11-16

Pozwany nie uiszczał czynszu i innych opłat z tytułu korzystania z lokalu. Strona powodowa nie przedłużyła umowy najmu przedmiotowego lokalu i wezwała pozwanego do jego wydania, wyznaczając termin na dzień 31 maja 2012 r.

dowód : zestawienie sald płatnika k. 20, pismo strony powodowej z dnia 12.04.2011 r. k. 19, wezwanie do wydania lokalu z dowodem doręczenia k. 21-22

Mimo wezwania pozwany nadal mieszka w przedmiotowym lokalu i nie wydał go stronie powodowej.

okoliczności bezsporne

Sąd zważył co następuje :

W niniejszej sprawie pojawia się problem możliwości skutecznego zawarcia przez stronę powodową umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas określony – w świetle treści art. 5 i art. 20 Ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) - i ewentualnych warunków pod jakimi mogłoby to nastąpić.

Zgodnie bowiem z art. 5 ust. 1 Ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm. – dalej u.o.p.l.), umowę o odpłatne korzystanie z lokalu zawiera się na czas nieokreślony lub określony. Natomiast w myśl art. 5 ust. 2 powołanej Ustawy zawarcie umowy o odpłatne używanie (a takim jest najem) lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, na czas określony może nastąpić tylko na żądanie lokatora. Dodatkowo art. 20 ust. 2 u.o.p.l. zastrzega, że lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

Powstaje zatem wątpliwość, jaka jest sankcja wynajęcia przez gminę czy inną jednostkę samorządu terytorialnego lokalu na czas oznaczony w sytuacji, gdy może on być wynajęty jedynie na czas nieoznaczony. W poprzednim brzmieniu art. 5 ust. 2 w razie zawarcia umowy na czas oznaczony poniżej lat trzech, była ona uważana za zawartą na czas nieoznaczony. Uznać należałoby zatem, że wobec aktualnego brzmienia art. 5 u.o.p.l. (wzmocnionego treścią art. 20 ust. 2 u.o.p.l.) konsekwencją zawarcia przez gminę takiej umowy będzie jej przekształcenie w umowę zawartą na czas nieoznaczony. Postanowienie umowy odnoszące się do określenia terminu jej zawarcia powinno zatem zostać uznane za sprzeczne z art. 5 ust. 2 u.o.p.l. i w konsekwencji nieważne. Konsekwentnie odnieść się zatem należy do art. 58 ust. 3 k.c., zgodnie z którym, jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Rozważyć zatem należałoby czy w niniejszej sprawie jedynie zawarcie umowy na czas oznaczony mogło wchodzić w grę i gdyby gmina miała zawierać umowę na czas nieoznaczony, to tej umowy po prostu by nie zawarła.

Treść porozumienia nr 113/08 z dnia 24.07.2008 r. wskazuje, że intencją strony powodowej było jedynie zawarcie umowy na czas określony, a za dokument spełniający przesłanki z art. 5 ust. 2 u.o.p.l. można byłoby ewentualnie uznać porozumienie zawarte między stronami w dniu 24 lipca 2008 r., a dotyczące ratalnej zapłaty zaległych należności z tytułu czynszu, z czego pozwany nie wywiązał się. W tej sytuacji uznać należałoby, że okres obowiązywania umowy zakończył się z dniem 31 lipca 2011 r. i umowa nie została przedłużona wskutek zaległości z tytułu czynszu i opłat. Konsekwentnie - wobec zakończenia umowy najmu i nie przedłużenia jej na kolejny okres pozwany był zobowiązany do wydania przedmiotu najmu stronie powodowej, do czego został skutecznie wezwany pismem z dnia 19 kwietnia 2012 r. Skoro zatem pozwany mimo upływu okresu wskazanego w wezwaniu nie opuścił przedmiotowego lokalu mieszkalnego to żądanie nakazania opróżnienia i wydania lokalu powódce było zasadne. Tym samym zaistniałyby podstawy do uwzględnienia powództwa.

Natomiast w sytuacji uznania art. 20 ust. 2 u.o.p.l. za bezwzględnie zakazujący zawierania umów najmu lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy na czas określony, uznać należy umowę zawartą w dniu 31 lipca 2008 r. za umowę zawartą na czas nieokreślony, a postanowienie o okresie jej trwania za bezwzględnie nieważne. Oznacza to, że strona powodowa winna w tej sytuacji zachować wszelkie rygory określone w art. 11

u.o.p.l. , a więc wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia, a w sytuacji, gdy jest to przyczyna określona w art. 11 ust. 2 u.o.p.l. (lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu) wypowiedzenie winno być poprzedzone uprzedzeniem go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Takich rygorów w niniejszej sprawie strona powodowa nie dochowała, a zatem brak byłoby podstaw do uwzględnienia powództwa.

Brak było przy tym podstaw do uznania, że intencją Gminy J. nie było zawieranie umowy w ogóle. Argumentacja taka byłaby chybiona, głównie ze względu na konieczność realizowania przez gminę swoich zadań ustawowych, a właśnie ustawa określa, w jaki sposób mogą one zostać zrealizowane.

Jednakże wobec uznania powództwa za uzasadnione kolejną kwestią jednak było ustalenie, czy w realiach przedmiotowej sprawy pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego czy to fakultatywnie na podstawie ust. 3, czy co więcej obligatoryjnie na podstawie ust. 4 art. 14 powołanej wyżej Ustawy z dnia 21.06.2001 r. Niewątpliwie przy tym pozwany jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1) powołanej ustawy i w ocenie Sądu nie wymaga to szerszego omówienia.

W niniejszej sprawie Sąd uznał, że nie zachodzą przesłanki nakazujące obligatoryjnie przyznanie lokalu socjalnego pozwanemu na podstawie art. 14 ust. 4 Ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).

Również brak było przesłanek aby prawo do takiego lokalu ustalić na podstawie ust. 3 art. 14 powołanej wyżej Ustawy. Odmówienie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego nie pozostaje, w ocenie Sądu, w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Uwzględniając zatem żądanie strony powodowej, Sąd jednocześnie ustalił brak przesłanek do przyznania prawa do lokalu socjalnego.

W zakresie postępowania dowodowego Sąd przydał walor wiarygodności dowodom z dokumentów albowiem brak było podstaw, aby ich prawdziwość kwestionować, natomiast pozwany wiarygodności tych dowodów skutecznie nie podważył.

Wobec uwzględnienia powództwa w całości o kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.