

Sygn. akt I C 1667/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 02 lipca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Marek Gajdecki

Protokolant Paulina Gordziejonok

po rozpoznaniu w dniu 02 lipca 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie sprawy z powództwa **Gminy J.**

przeciwko **B. W. (1), Z. W. i małoletniej K. W.**

o eksmisję

I. oddała powództwo w stosunku do pozwanych B. W. (1) i K. W.;

II. znosi postępowanie w sprawie i odrzuca pozew wobec pozwanego Z. W..

Sygn. akt I C 1667/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina J.w pozwie wniesionym w dniu 06 sierpnia 2012 r. domagała się nakazania pozwanym Z. W., B.w. i małoletniej K. W.(reprezentowanej przed przedstawiciela ustawowego B. W. (2)) opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w J.przy ul. (...)oraz wydania stronie powodowej tego lokalu mieszkalnego w stanie wolnym.

Pozwana B. W. (1), nie wnosząc wcześniej odpowiedzi na pozew, na rozprawie w dniu 08 marca 2013 r. (k. 35) oświadczyła, że wnosi o oddalenie powództwa. Wskazała, że zadłużenie powstało z uwagi na nadużywanie alkoholu przez jej zmarłego męża, a przez to niepartycypowania w kosztach utrzymania. Podała, że sprawuje opiekę nad małoletnią K. W. w ramach rodziny zastępczej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Strona powodowa – na podstawie porozumienia zawartego z pozwaną B. W. (1) z dnia 14 kwietnia 2009 r., a dotyczącego zapłaty zaległych należności z tytułu czynszu - zawarła ze Z. W. w dniu 14 kwietnia 2009 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w J. przy ul. (...) na czas określony do 14 kwietnia 2009 r.

W przedmiotowym lokalu mieszkalnym obecnie mieszkają B. W. (1) i małoletnia K. W., nad którą B. W. (1) sprawuje opiekę w ramach rodziny zastępczej. Pozwany Z. W. zmarł w dniu 10 lipca 2012 r.

dowód : porozumienie nr 25/04/2009 z dnia 14.04.2009 r. k. 11-12, umowa najmu k. 13-17, odpis aktu zgonu k. 27, akta sprawy RIIINsm 576/00 (Opm 21/01) Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze

Pozwani nie uiszczali czynszu i innych opłat z tytułu korzystania z lokalu. Strona powodowa nie złożyła oświadczenia o przedłużeniu umowy najmu przedmiotowego lokalu i wezwała pozwanych Z. W. i B. W. (1) do zapłaty zadłużenia.

dowód : zestawienie sald płatnika k. 18, wezwania do zapłaty k. 18-19

Sąd zważył co następuje :

W niniejszej sprawie brak było podstaw do uwzględnienia powództwa.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w istocie bezsporny natomiast pojawił 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, w ocenie Sadu, 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 jedyną możliwością (wolą właściciela) było zawarcie umowy na czas oznaczony i czy gdyby Gmina miała zawrzeć 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 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 pozwana nie wywiązała się.

W takiej sytuacji uznać należałoby, że okres obowiązywania umowy zakończyłby 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 pozwana byłaby zobowiązana do wydania przedmiotu najmu stronie powodowej, a zatem żądanie nakazania opróżnienia i wydania lokalu powódce byłoby 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 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 niewątpliwie nie dochowała, a zatem w takiej sytuacji brak byłoby podstaw do uwzględnienia powództwa.

W ocenie Sądu, brak było podstaw do uznania, że intencją Gminy J. nie było zawieranie umowy w ogóle. Wniosek taki byłaby chybiony, głównie ze względu na konieczność realizowania przez gminę swoich zadań ustawowych, a właśnie u.o.p.l. określa, w jaki sposób winny one zostać zrealizowane. Nie sposób również przyjąć, że pozwani chcieli zawrzeć umowę najmu na czas określony albowiem wskazuje na to chociażby ich zachowanie, a więc dalsze korzystanie z lokalu mieszkalnego po „wygaśnięciu” umowy. Natomiast to na stronie powodowej ciąży szczególny obowiązek zawierania umów i realizacji obowiązków wynikających z u.o.p.l. właśnie zgodnie z regulacjami zawartymi w tym akcie prawnym, a nie narzucając lokatorowi warunki umowy niezgodne z zapisami u.o.p.l.

Dlatego Sąd uznał, że umowa zawarta w dniu 14 kwietnia 2009 r. została zawarta na czas nieokreślony, zgodnie z zastrzeżeniem wynikającym z art. 20 ust. 2 u.o.p.l.

W konsekwencji nakładało do na stronę powodową dochowanie rygorów wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego określonych w art. 11 u.o.p.l., a tych rygorów niewątpliwie (i jest to okoliczność bezsporna) strona powodowa nie zachowała. Reasumując – umowa najmu nie została rozwiązana i trwa nadal. Tym samym brak było podstaw do uwzględnienia powództwa.

Sąd przydał walor wiarygodności dowodom z dokumentów albowiem brak było podstaw aby ich prawdziwość kwestionować, natomiast pozwani wiarygodności tych dowodów skutecznie nie podważyli. Natomiast brak było jakiegokolwiek dowodu świadczącego, że strona powodowa dochowała wymogu uprzedzenia pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu.

Reasumując, powództwo należało zatem uznać za niezasadne w stosunku do pozwanych B. W. (1) i małoletniej K. W., natomiast wobec Z. W. orzeczenie znajduje podstawę w art. 199 § 1 pkt. 3 k.p.c.