

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ

POLSKIEJ

Z., dnia 28 grudnia 2012 roku

Sąd Rejonowy w Złotorzy I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Piotr Krawczuk

Protokolant : st. sekr. sądowy Bożena Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2012 roku w Złotorzy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej Z.

przeciwko P. W. i D. W. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym P. W. i D. W. (1), aby opróżnili z rzeczy i opuścili lokal mieszkalny numer (...) położony w Z. przy ulicy (...) oraz wydali opróżniony lokal stronie powodowej Gminie Miejskiej Z.;

II. orzeka o braku uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 320 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska Z. w pozwie skierowanym przeciwko P. W. i D. W. (1) domagała się nakazania pozwanym, aby opróżnili z osób i rzeczy lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony przy ulicy (...) w Z. i wydali lokal stronie powodowej, a ponadto zasądzenia od pozwanych kosztów procesu, które obejmowały opłatę stałą od pozwu w wysokości 200 zł i koszty zastępstwa radcy prawnego według norm przepisanych.

Z uzasadnienia pozwu wynikało, że pozwany P. W. na mocy umowy zawartej ze stroną powodową stał się najemcą lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ulicy (...) w Z.. Nie wywiązywał się z obowiązku uiszczania opłat miesięcznych czynszu i strona powodowa, po bezskutecznym upomnieniu pozwanego, wypowiedziała mu zawartą umowę najmu. Pozwany P. W. i zamieszkały z nim pozwany D. W. (1) nie opuścili lokalu mieszkalnego.

Pozwany P. W. nie złożył w sprawie żadnych wyjaśnień, a pozwany D. W. (1) stawiwszy się na rozprawę wniósł o oddalenie powództwa co do jego osoby. Wywodził, że nie wiedział o zadłużeniu lokalu mieszkalnego, które gotów był spłacić po zawarciu z nim umowy najmu lokalu, a takie prawo przysługiwało mu po śmierci byłego najemcy A. B..

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 stycznia 2001 r. strona powodowa Gmina Miejska Z., za którą działa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z., oddała A. B. w najem na czas nieoznaczony lokal mieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) w Z..

W lokalu tym poza najemcą zamieszkiwał stale jej syn, pozwany P. W. i wnuk, pozwany D. W. (1), dla którego była opiekunem prawnym do czasu osiągnięcia przez niego pełnoletniości w dniu 14 marca 1998 r.

Najemczyni A. B. zmarła i w dniu 18 lipca 2011 r. strona powodowa podpisała umowę najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego z jej synem, pozwanym P. W.. Równocześnie z tym odmówiła zawarcia umowy najmu z pozwanym D. W. (1), który nie należał do grona osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej.

Pozwany P. W. zobowiązał się w umowie do opłacania stronie powodowej czynszu miesięcznego w wysokości 123,69 zł, a prócz tego kwoty 10,80 zł za wywóz nieczystości stałych, ogółem kwoty 134,49 zł miesięcznie.

Od dnia 01 stycznia 2012 r. wysokość czynszu najmu wzrosła do kwoty 135,66 zł i z kosztami wywozu nieczystości stałych wynosiła 146,46 zł miesięcznie, a od dnia 01 lutego 2012 r. kwotę 147,54 zł miesięcznie.

Dowód: pismo Urzędu Miejskiego w Z. z dnia 20.09.2000 r. TK. (...), umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 29.01.2001 r., protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 30.01.2001 r., oświadczenia najemcy, zawiadomienia o wysokości opłat za mieszkanie – w aktach lokalowych, odpis pisma Urzędu Miejskiego w Z. z dnia 27.06.2011 r. /k.20/, odpis umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 18.07.2011 r. /k.17-19/, odpisy dokumentów i orzeczeń w aktach Sądu Rejonowego w Złotorzy, sygn. III Nsm 440/08 i I. O. 18/90.

Pozwany P. W. zalegał z opłatami miesięcznymi za mieszkanie. Na dzień 21 lutego 2012 r. jego zadłużenie wynosiło 2221,71 zł, z czego należność główną stanowiła kwota 1954,76 zł, a odsetki za opóźnienie kwota 266,95 zł.

Wobec powyższego strona powodowa pismem z dnia 23 lutego 2012 r., które doręczono pozwanemu P. W. listem poleconym w dniu 01 marca 2012 r., wezwała go do spłaty zadłużenia w terminie 3 dni od dnia doręczenia wezwania. Następnie w dniu 19 marca 2012 r. wystosowała do pozwanego kolejne wezwanie z upomnieniem poprzedzającym wypowiedzenie umowy najmu. W piśmie tym zawiadomiła pozwanego, że zalega z zapłatą czynszu za okres powyżej trzech miesięcy i wyznaczyła mu dodatkowy 30-dniowy termin do zapłaty należności, z zastrzeżeniem, że bezskuteczny upływ terminu doprowadzi do wypowiedzenia umowy i eksmisji z lokalu. Pozwany P. W. nie odebrał drugiego wezwania, mimo dwukrotnego awizowania przesyłki nadanej listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Nie uregulował również zadłużenia i strona powodowa pismem z dnia 14 maja 2012 r. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego z dniem 31 grudnia 2012 r. W piśmie wskazała, że przyczyną wypowiedzenia jest zwłoka w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu za okres dłuższy niż trzy pełne okresy płatności i wezwała pozwanego do opróżnienia lokalu i jego wydania do dnia 02 lipca 2012 r. Pismo również nadano listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru i nie zostało ono odebrane przez pozwanego mimo dwukrotnego awizowania przesyłki.

Dowód: odpis wezwania do zapłaty z dnia 23.02.2012 r. ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru /k.15-16/, odpis upomnienia z dnia 19.03.2012 r. ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru /k.13-14/, odpis wypowiedzenia umowy najmu z dnia 14.05.2012 r. ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru /k.11-12/.

Pozwany P. W. zajmował lokal mieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) w Z. z pozwanym D. W. (1), który od 2007 r. odbywa karę 8 lat pozbawienia wolności. Również pozwany P. W. od pewnego czasu był osadzony w zakładzie karnym, który opuścił dopiero w dniu 29 września 2012 r.

Pozwani nie są osobami zarejestrowanymi w urzędzie pracy jako osoby bezrobotne z prawem lub bez prawa do zasiłku, nie otrzymują świadczeń z pomocy społecznej lub świadczeń emerytalno – rentowych.

Pozwany D. W. (1) cierpi na schorzenia kręgosłupa i oczu, kamicę pęcherzyka żółciowego, zmiany zwyrodnieniowe stawów kolanowych, nadciśnienie tętnicze i organiczne zaburzenia osobowości. Ogólnie stan jego zdrowia jest jednak dobry. Pracuje w zakładzie karnym za wynagrodzeniem, które za okres od stycznia do sierpnia 2012 r. wynosiło od 541,80 zł do 1368 zł miesięcznie. Wynagrodzenie zostało częściowo zajęte w postępowaniu egzekucyjnym na poczet zaległości alimentacyjnych.

Zadłużenie z tytułu czynszu i innych opłat za lokal nadal rośnie. Na dzień 30 czerwca 2012 r. wynosiło 3163,91 zł.

Dowód: odpis zaświadczenia o zameldowaniu z dnia 28.06.2012 r. /k.7/, odpis zestawienia zaległości /k.8-10/, informacja (...) Oddział w L. Inspektorat w Z. z dnia 11.09.2012 r. /k.55/, informacja PUP w Z. z dnia 11.09.2012 r. /k.57/, informacja MOPS w Z. z dnia 17.09.2012 r. /k.73/, dokumentacja medyczna i zatrudnienia pozwanego D. W. /k.66-69,94-97/, informacja ZK w G. na zwrotnym potwierdzeniu odbioru /k.84/, przesłuchanie stron /k.105 odwr ./.

W oparciu o ustalony stan faktyczny Sąd zważył co następuje:

Powództwo było uzasadnione.

Stosownie do art.11 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2005 Nr 31, poz.266, ze zm. – dalej „u.o.p.l.”), zwłoka z zapłatą czynszu jest jedną z okoliczności, które dają wynajmującemu możliwość wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem terminu wypowiedzenia. Warunkiem skutecznego wypowiedzenia jest jedynie złożenie oświadczenia wynajmującego w formie pisemnej ze wskazaniem przyczyny wypowiedzenia, nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, mimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do uiszczenia zaległych i bieżących należności (art. 11 ust.2 pkt 2 u.o.p.l.).

Zaległość pozwanego najemcy P. W. na dzień sporządzenia upomnienia z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokalu wynosiło 2386,38 zł i wielokrotnie przekraczało wysokość miesięcznych opłat obciążających najemcę, które ostatnio wynosiły 147,54 zł. Dało zatem podstawy do wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu z zastrzeżeniem uprzedzenia go o zamiarze złożenia takiego oświadczenia woli na piśmie i oznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu na spłatę należności.

Strona powodowa dochowała wymogu uprzedzenia pozwanego najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, które nadała mu listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, a po bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, sporządziła wypowiedzenie umowy, które w analogiczny sposób nadała listem poleconym. W obu wypadkach pozwany nie odebrał jednak przesyłki, co wzbudzało wątpliwości, na ile doręczenia te były skuteczne, choćby dlatego, że w międzyczasie został on osadzony w zakładzie karnym i nie przebywał w miejscu zamieszkania.

Zdaniem Sądu sam pozew o eksmisję wobec zwłoki z zapłatą czynszu świadczy dostatecznie jasno o woli strony powodowej natychmiastowego rozwiązania najmu, a doręczenie tego pozwu najemcy jest równoznaczne z uprzedzeniem najemcy na piśmie o tej woli. Trudno bowiem uważać tego rodzaju ostrzeżenie za pozbawione mocy prawnej i rozumieć przepis art.11 ust.2 pkt 2 u.o.p.l. w ten sposób, że pozew nie może spełnić równocześnie funkcji uprzedzenia, a z upływem miesięcznego terminu do uregulowania należności, także wypowiedzenia umowy najmu, ze skutkiem na koniec kolejnego miesiąca kalendarzowego. (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967 r. III CZP 113/66 OSNC 1967/6 poz.102).

Zważyć należało, że pozwanemu najemcy doręczono odpis pozwu z załącznikami w dniu 11 września 2012 r. (k.62). W chwili zamknięcia rozprawy stan rzeczy wskazywał natomiast, że pozostawał on w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za korzystanie z mieszkania na kwotę co najmniej 3163,91 zł, a więc za okres o wiele dłuższy niż trzy okresy płatności. Mimo wytoczenia powództwa o eksmisję i upływu dwóch miesięcy od doręczenia mu odpisu pozwu, zaległość nie uległa zmniejszeniu. To natomiast dało już pewne podstawy do twierdzenia, że najpóźniej z końcem

listopada 2012 r. utracił on prawo najmu, a wraz z nim współpozwany D. W. (1), wspólnie z nim zamieszkały i od niego wywodzący swoje prawo do zajmowania lokalu.

Sąd nie podzielił poglądu pozwanego D. W. (1), że nabył on prawo do lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy A. B. niezależne od prawa do lokalu pozwanego P. W..

Najem lokalu zawiązuje się na podstawie umowy, w której wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania za zobowiązaniem najemcy opłacania umówionego czynszu (art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c.). Istnienie stosunku najmu wymaga zatem zgodnych oświadczeń woli stron, a tylko wyjątkowo, gdy najem ma za przedmiot lokal mieszkalny, dopuszczalne jest wstąpienie z mocy prawa w miejsce zmarłego najemcy osoby stale z nim zamieszkującej do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.). Dotyczy to jednak ściśle określonej, wąskiej kategorii osób bliskich najemcy, do której pozwany D. W. (1) nie należał (art. 691 § 1 k.c.).

Po zakończeniu stosunku najmu pozwany najemca winien był opróżnić i zwrócić lokal stronie powodowej (art. 675 § 1 k.c. w zw. art. 680 k.c). Ponieważ jednak zobowiązaniu temu uchybił, powództwo o eksmisję pozwanego z osobami wspólnie z nim zamieszkałymi było uzasadnione.

Dlatego Sąd na podstawie art.11 ust.1 i 2 pkt 2 nakazał pozwanym, aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny nr (...), położony przy ulicy (...) w Z. oraz wydali opróżniony lokal stronie powodowej Gminie Miejskiej Z..

Równocześnie z orzeczeniem eksmisji Sąd na podstawie art.14 ust.1 i 3 u.o.p.l. orzekł o braku uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Nie uzasadniał tego dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez pozwanych, w którym przebywali sporadycznie, ani sytuacja materialna i rodzinna pozwanych. Spostrzeżenie to odnieść należało zwłaszcza do pozwanego D. W. (1), który odbywa długoterminową karę pozbawienia wolności i wykonanie wyroku eksmisyjnego nie będzie wymagało przekwaterowania go do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd postanowił na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 105 § 2 k.p.c., stosownie do wyniku sprawy. Na sumę kosztów procesu składała się uiszczona opłata od pozwu w kwocie 200 zł i wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 120 zł liczone stosownie do postanowień § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).