

Sygn. akt. I C 1237/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2014r.

Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Marcin Ilków

Protokolant: st. sekr. sąd. Aleksandra Drzymała

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2014r. w Strzelcach Opolskich

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy S.

przeciwko J. Z., D. Z. i R. Z.

o eksmisję

I. oddala powództwo;

II. kosztami postępowania obciąża strony w zakresie przez nich poniesionym.

UZASADNIENIE

Gmina S., pozwem z dnia 29 listopada 2013 roku, wniosła o orzeczenie eksmisji pozwanych J. Z., D. Z. oraz małoletniego R. Z. z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) oznaczonego numerem (...) o łącznej powierzchni użytkowej 37,72 m² i nakazanie im, aby wydali go do rąk strony powodowej. Nadto wniesiono o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, iż jest właścicielem nieruchomości, w której znajduje się lokal nr (...) położony w S. przy ulicy (...). Na podstawie skierowania nr (...) - 3 z dnia 30 czerwca 2005 roku została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 lipca 2005 roku na czas nieokreślony.

Wskutek systematycznie narastających zaległości czynszowych pozwanym pismem z dnia 11 lutego 2013 roku została wypowiedziana umowa najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2013 roku. Pismem z dnia 20 września 2013 roku pozwani zostali wezwani do zapłaty zaległości wraz z wyznaczeniem dodatkowego terminu do zapłaty zaległości. Wezwanie to, wg strony powodowej, pozostawiono bez odpowiedzi a pozwani nie opuścili lokalu mieszkalnego, nie uregulowali powstałych zaległości czynszowych ani też nie świadczą jakiegokolwiek odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego.

Na rozprawie w dniu 27 marca 2014 roku pozwana D. Z. oświadczyła, iż w styczniu 2013 roku razem z mężem stracili pracę, jednak obecnie pracują, w związku z czym wniosła o oddalenie powództwa i możliwość spłaty zadłużenia, chcąc zatrzymać mieszkanie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 czerwca 2005 roku Przedsiębiorstwo Usług (...) Sp. z o.o.w S.zawarło z J. Z.umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S.przy ul. (...)oznaczonego numerem (...). Wg § 3 umowy najemca zobowiązany był uiszczać wynajmującemu czynsz płatny miesięcznie.

Dowód:

- umowa najmu lokalu mieszkalnego, k. 5-6;

Pismem z dnia 11 lutego 2013 roku wynajmujący wypowiedział pozwanym umowę najmu. Wypowiedzenie rozpoczynało swój bieg w dniu 28 lutego 2013 roku, a kończyło po upływie jednego miesiąca. Rozwiązanie umowy następowało z dniem 31 marca 2013 roku.

Dowód:

- wypowiedzenie umowy, k. 7;

Pismem z dnia 20 września 2013 roku pozwany J. Z. został wezwany do uregulowania w terminie 14 dni od otrzymania wezwania zaległości czynszowych, które na dzień 31 sierpnia 2013 roku wynosiły razem 1.845,83 zł. W przypadku nie uregulowania należności miało nastąpić skierowanie sprawy o nakazanie zapłaty i opuszczenia lokalu.

Dowody:

- wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru, k. 4;

- kartoteka konta, k. 8;

W lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w S. przy ul. (...) zameldowani są prócz J. Z. D. Z. oraz małoletni R. Z..

D. Z. oraz J. Z. obecnie nie figurują w ewidencji bezrobotnych. Pozwana zarejestrowana była jako bezrobotna w okresie od dnia 29 listopada 2006 roku do dnia 31 stycznia 2007 roku, zaś J. Z. od dnia 10 sierpnia 2007 roku do dnia 29 kwietnia 2008 roku. Pozwani zostali skreśleni z ewidencji z powodu nie zgłoszenia się na termin.

Pozwani w okresie od dnia 1 listopada 2002 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku korzystali z pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej w S.przez co przyznano im pomoc pieniężną w łącznej kwocie 7.824,55 zł za ten okres.

W miejscu zamieszkania pozwani posiadają dobra opinie.

Dowody:

- zaświadczenie, k. 9;

- zaświadczenie z PUP w S., k. 25, 26;

- pismo z OPSw S., k. 27-30;

- informacja z KPP w S., k. 33.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powyższe ustalenia Sąd dokonał w oparciu dokumenty dołączone przez stronę powodową do pozwu, dokumenty zgromadzone w toku procesu, biorąc pod uwagę także regulację art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Jeżeli w związku z tym osoba, która włada rzeczą nie ma ku temu skutecznego wobec właściciela tytułu prawnego, właściciel może od niej żądać wydania rzeczy.

Ponadto istotne w przedmiotowej sprawie były postanowienia Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm. – dalej „ustawa”).

Art. 11 ust. 1 ustawy stanowi, iż wypowiedzenie stosunku prawnego będącego podstawą do odpłatnego używania lokalu przez lokatora może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 tego przepisu. Przepis ten ma charakter normy prawnej bezwzględnie obowiązującej, a katalog przyczyn uzasadniających wypowiedzenie stosunku najmu jest zamknięty.

Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Wg art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, 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.

Z treści powołanych wyżej przepisów wynika, iż dla skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu z tejże przyczyny wynajmujący jest obowiązany skierować do najemcy w pierwszej kolejności pisemne upomnienie. Dopiero, gdy najemca, pomimo pisemnego upomnienia, nadal nie uiszcza wskazanych w upomnieniu należności wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia stosunku najmu z tejże przyczyny.

W świetle dyspozycji art. 6 k.c., to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności faktycznych, z których wywodził skutki prawne. Z treści art. 232 k.p.c. wynika obowiązek wskazania dowodów na stwierdzenie faktów przez stronę, która z tych faktów wywodzi skutki prawne.

Dla ustalenia zasadności, bądź niezasadności roszczenia kluczowym było ustalenie czy pozwanym przysługuje tytuł prawny do zamieszkiwania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, albowiem prawo własności strony powodowej co do przedmiotowego lokalu mieszkalnego było okolicznością bezsporną.

Strona powodowa, przedstawiając w toku procesu pismo w sprawie wypowiedzenia umowy najmu z dnia 11 lutego 2013 roku, wykazała co prawda przyczyny uzasadniające wypowiedzenie pozwanym umowy najmu, stosownie do treści art. 11 ust. 2 ustawy, jednakże nie dopełniła innego wymogu z powołanej wyżej ustawy, tj. wymogu z art. 11 ust. 2 pkt 2.

Aby móc skutecznie wypowiedzieć wiążącą umowę najmu, a w konsekwencji aby móc następnie dochodzić opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego przez osobę, która jest w zwłoce z opłatami, osoby te przed wypowiedzeniem umowy muszą bezwzględnie otrzymać upomnienie, bądź wezwanie do zapłaty z uprzedzeniem ich na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczeniem dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Dopiero, w razie ich nieuregulowania w ww. terminie wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia stosunku najmu.

W niniejszej sprawie przede wszystkim nie uprzedzono pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie uregulowania istniejących zaległości w dodatkowym terminie, lecz od razu wypowiedziano umowę. Pozwanym wypowiedziano umowę pismem z dnia 11 lutego 2013 roku, zaś wezwanie z upomnieniem i uprzedzeniem zostało skierowane do pozwanych dopiero pismem z dnia 20 września 2013 roku.

Konsekwencją powyższego jest uznanie, że wypowiedzenie stosunku najmu pozwanym jest nieskuteczne, tym samym pozwani nadal mają tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, wynikający z zawartej umowy najmu, co jednocześnie, w przełożeniu na niniejszą sprawę, ma to znaczenie, iż powództwo o eksmisję pozwanych ze spornego lokalu nie zasługuje na uwzględnienie.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje swoje oparcie w treści art. 98 k.p.c.

Wobec powyższego, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji wyroku.