

Sygn. akt I C 286/16

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Magdalena Kocur

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2016 roku w G.

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko **B. S., M. S., F. S., K. S.**

o eksmisję

1. oddała powództwo.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 286/16

UZASADNIENIE

W dniu 16 lutego 2016 roku powódka Gmina P., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wystąpiła z pozwem, na mocy którego domagała się nakazania pozwanym B. S., M. S., F. S. oraz K. S. opuszczenia, opróżnienia i wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy lokalu mieszkalny numer (...), stanowiącego własność powódki, a położonego w P. przy ulicy (...). Jednocześnie, powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, że pozwani zajmują sporny lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, tj. po uprzednim wypowiedzeniu pozwanej B. S. (poprzednio Z.) umowy najmu z powodu stwierdzonych zaległości w zapłacie czynszu

i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, nieuregulowanych w wyznaczonym terminie, mimo pisemnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego jednomiesięcznego terminu zapłaty. Powódka deklarowała wobec pozwanej także chęć zawarcia umowy ugody obejmującej powstałe zaległości w płatności opłat za lokal, przy czym brak realizacji warunków ugody miał skutkować wypowiedzeniem umowy. Powódka przygotowała projekt ugody i przesłała go do pozwanej, natomiast pozwana nie zrealizowała jego postanowień. W konsekwencji, powódka wypowiedziała zawartą z pozwaną umowę najmu, wzywając jednocześnie pozwanych do wydania zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 15 października 2006 roku.

Pozwani nie złożyli pisemnej odpowiedzi na pozew, ani w inny sposób merytorycznie nie odnieśli się do żądania pozwu. Mimo wezwania, nie stawili się także na wyznaczonej na dzień 26 kwietnia 2016 roku rozprawie, ani nie usprawiedliwi swojej nieobecności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego

w P. przy ulicy (...).

/okoliczność bezsporna/

W dniu 10 marca 2005 roku między Gminą P. a B. Z. (obecnie S.) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) na czas nieokreślony. Oprócz postanowień dotyczących wysokości czynszu i opłat, do ponoszenia których zobowiązany był najemca lokalu, zapis § 11 pkt 2 umowy przewidywał, że najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, wynajmujący może wypowiedzieć najem, jeżeli najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat związanych z zajmowaniem lokalu, co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, mimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu, wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa najmu z dnia 10 marca 2005 roku (k. 5 – 6)/

Pismem z dnia 16 grudnia 2005 roku Gmina P. wezwała B. Z. (obecnie S.) do zapłaty zaległości czynszowych w wysokości 459,28 zł, wyznaczając jej dodatkowy termin na uregulowanie tej kwoty do dnia 31 stycznia 2006 roku. Jednocześnie, w treści pisma Gmina P. poinformowała wynajmującą, że istnieje możliwość zawarcia ugody dotyczącej spłaty obciążającego ją zobowiązania, a nie zrealizowanie postanowień ugody (której ostateczna wersja, bez możliwości negocjacji jej warunków zostanie przesłana wynajmującej w przypadku braku jej wniosku o zawarcie ugody) będzie skutkowało wypowiedzeniem (rozwiązaniem) umowy najmu.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 16 grudnia 2005 roku (k. 7)/

W dniu 17 lutego 2006 roku Gmina P. sporządziła ugode, która regulowała zasady spłaty przez B. Z. (obecnie S.) obciążających ją należności czynszowych i opłat związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego numer (...). Egzemplarz ugody został doręczony B. Z. (obecnie S.) w dniu 21 lutego 2006 roku.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: ugoda z dnia 17 lutego 2006 roku (k.8)/

Wobec braku oczekiwanych wpłat zaległych i bieżących należności czynszowych i eksploatacyjnych – wynikających zarówno z wystosowanego do B. Z. (obecnie S.) wezwania do zapłaty i ugody, pismem z dnia 4 sierpnia 2006 roku Gmina P. wypowiedziała B. Z. (obecnie S.) umowę najmu, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia – ze skutkiem na dzień 30 września 2006 roku. Jako podstawę prawną wypowiedzenia Gmina P. wskazała przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2006 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: pismo z dnia 4 sierpnia 2006 roku (k. 9)/

Na dzień 31 grudnia 2015 roku łączna zaległość z tytułu należności czynszowych i opłat związanych z zajmowaniem lokalu przez B. S. i członków jej rodziny wynosi 9.051,71 zł (należność główna w kwocie 8.005,94 zł + należność odsetkowa w kwocie 1.045,77 zł).

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wykaz zaległości (k. 10 – 11)/

W lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w P. przy ulicy (...) stale zamieszkują B. S., małoletni F. S., małoletni K. S. oraz M. S.. B. i M. S. nie figurują w ewidencji osób bezrobotnych, a nadto żaden z członków rodziny S. nie figuruje w ewidencji osób korzystających, w jakiegokolwiek formie, ze świadczeń pomocy socjalnej.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: pismo z dnia 4 lutego 2016 roku (k. 12), informacja Powiatowego Urzędu Pracy w G. (k. 36), informacja Ośrodka Pomocy Społecznej w P. (k. 37)/

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd w oparciu o okoliczności bezsporne, które znajdowały pełne potwierdzenie w treści dokumentów zgromadzonych

w materiale dowodowym, których treść i autentyczność nie budziły żadnych wątpliwości Sądu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Materialnoprawą podstawę żądania powódki stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust. 1 powołanej ustawy, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2 – 5 ustawy oraz w jej art. 21 ust. 4 i 5. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Z kolei treść przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy wskazuje, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłóce 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 materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie wynikało, że powódka nie przeprowadziła skutecznej procedury zmierzającej do zakończenia stosunku najmu łączącego ją z pozwaną, a warunki której zostały szczegółowo opisane w przepisie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 – j.t. ze zm.).

Okoliczność, iż pozwana B. S. (poprzednio Z.) pozostawała w zwłóce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności była bezsporna, albowiem w okresie poprzedzającym wystąpienie z pozwem w niniejszej sprawie pozwana konsekwentnie nie regulowała na rzecz powódki żadnych opłat za lokal. Niemniej, powódka, wzywając pozwaną do zapłaty na mocy pisma z dnia 16 grudnia 2005 roku, nie dostosowała jego treści do wymogów ustawowych określonych w przytoczonym przepisie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Jak wynika z treści pisma, powódka nie uprzedziła pozwanej o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego na wypadek niezastosowania się przez pozwaną do wezwania i nieuiszczenia przez nią w wyznaczonym, dodatkowym miesięcznym terminie zaległych opłat, a rygor wypowiedzenia stosunku najmu powódka powiązała z niezrealizowaniem przez pozwaną warunków ugody, która miała zostać jej dopiero przedstawiona.

Zważając na jednoznaczną treść przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), powódka zobligowana była wezwać pozwaną do uregulowania obciążających ją należności czynszowych w dodatkowym miesięcznym terminie (co uczyniła) oraz sformułować rygor wypowiedzenia umowy najmu na wypadek niezastosowania się do wezwania w tym terminie (czego nie uczyniła).

W konsekwencji należało uznać, że powódka nie mogła skutecznie domagać się opróżnienia i wydania jej lokalu mieszkalnego przez pozwanych, albowiem w dalszym ciągu łączy ich z powódką stosunek umowny wynikający z zawartej i nadal obowiązującej umowy najmu z dnia 10 marca 2005 roku. W efekcie, powództwo w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w sentencji wyroku.

W wyroku zaocznym Sąd nie zawarł orzeczenia o kosztach procesu, albowiem po stronie pozwanych z jednej strony nie powstały żadne koszty, które powódka byłaby zobowiązana im zwrócić, a nadto nie sformułowali oni w żadnej formie wniosku o ich ewentualny zwrot.

SSR Grzegorz Korfanty