

Sygn. akt I C 1049/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Łukasz Zamojski

Protokolant: Anna Klois

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2017 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa **M. P., R. P.**

przeciwko **Gminie G.**

o ustalenie istnienia stosunku prawnego

1. ustala, że powodów M. P. oraz R. P. na podstawie umowy z dnia 4 lutego 2013 roku wiąże z pozwaną Gminą G. stosunek najmu lokalu położonego w G. przy ul. (...),
2. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 455 zł (czterysta pięćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Łukasz Zamojski

Sygn. akt I C 1049/16

UZASADNIENIE

Powodowie M. P. oraz R. P., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika pozwem z dnia 29 czerwca 2016 roku wnieśli o ustalenie, iż przysługuje im prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku numer (...) przy ul. (...) w G., składającego się z 1 pokoju, przedpokoju, spiżarki i wc wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu w postaci piwnicy numer 1, zobowiązanie pozwanej Gminy G. do zawarcia z powodami umowy najmu lokalu mieszkalnego, a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w dniu 8 października 2012 roku, powódka zawarła z Zarządem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. umowę o wykonanie remontu lokalu kapitalnego, uzupełnienia wyposażenia technicznego przedmiotowego lokalu we własnym zakresie i na własny koszt. W dniu zawarcia umowy został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy mieszkania do remontu, w którym został określony stan techniczny urządzeń oraz zakres pracy. W dniu 26 listopada 2012 roku między stronami został spisany protokół zdawczo – odbiorczy, w którym określono stan zaawansowania prac. Ostatecznie w dniu 8 stycznia 2013 roku strony podpisały protokół zdawczo – odbiorczy z całości przeprowadzonych czynności i lokal został zakwalifikowany do zamieszkania. W dniu 4 lutego 2013 roku powodowie zawarli z pozwaną umowę najmu przedmiotowego lokalu. Najem został zawarty na czas nieoznaczony. Czynsz został ustalony wg stawki 4,05 zł za m⁽²⁾, co dało 101,57 zł. W dalszej części pisma powodowie wskazali, iż w dniu 2 kwietnia 2013 roku spotkali się z Zastępcą Prezydenta Miasta G. celem przedstawienia stronie pozwanej problemów związanych z użytkowaniem przedmiotowego lokalu i złego stanu technicznego budynku niekorzystanie oddziałującego na lokal, pomimo przeprowadzonego remontu i wystąpienia niekorzystnych zmian w

lokalu., tj.: grzyba na całej długości ścian oraz utrzymywania się wody na podłogach oraz w piwnicy. W konsekwencji powodowie zostali zwolnieni z opłat za zajmowany lokal od dnia 1 lutego 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku. Pozwana dokonała korekty naliczeń.

W związku z występującymi zaległościami oraz brakiem reakcji ze strony powodów na wysyłane wezwania do zapłaty, pozwana dokonała wypowiedzenia umowy najmu na dzień 31 lipca 2014 roku. Powodowie wskazali, że o przywróceniu płatności czynszu zostali poinformowani dopiero 5 miesięcy później, a to pismem z dnia 16 listopada 2013 roku. W odpowiedzi powódka M. P. pismem datowanym na dzień 13 grudnia 2013 roku złożyła odpowiedź informując o utrzymujących się uszkodzeniach. Równocześnie w związku z dokonaną przez powodów wpłatą zaległości, pozwana zawiesiła procedurę eksmisyjną oraz poinformowała o konieczności uregulowania zaległych odsetek oraz opłaty bieżącej. Po uregulowaniu wszelkich zobowiązań pozwana wskazała, że powodowie winni wystąpić z wnioskiem o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu.

Powodowie podali, iż w między czasie (...) sp. z o.o. zakwestionowała stan lokalu podnosząc, iż powodowie dokonali samowolnie zmian funkcji pomieszczeń i wezwał powodów do przywrócenia składu zajmowanego lokalu do stanu pierwotnego bądź dokonania legalizacji wykonanych robót budowlanych. Pismem z dnia 1 lutego 2016 roku ZGM w G. odmówił powodom zawarcia umowy najmu i poinformował, że zostaną podjęte czynności prawne w celu odzyskania lokalu, po czym pismem z dnia 12 lutego 2016 roku powodowie zostali wezwani do wydania przedmiotowego lokalu. Po kolejnych pismach w sprawie powodom odmówiono zawarcia umowy najmu.

Pozwana Gmina G., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, dnia 17 listopada 2016 roku złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego oraz zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana przyznała, iż z powodami łączyła ją umowa najmu lokalu mieszkalnego dotyczącego lokalu przy ul. (...) w G., która to umowa została skutecznie stronie powodowej wypowiedziana z dniem 31 lipca 2014 roku, a to z uwagi na występujące zaległości czynszowe. Pozwana wskazała, że kierowała do strony powodowej wielokrotnie wezwania do zapłaty, które były ignorowane przez stronę powodową, skutkiem czego było wypowiedzenie umowy najmu. W konsekwencji czego strona powodowa zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego i jest zobowiązana wobec pozwanej z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego. Nadto pozwana wskazała, że fakt, iż strona powodowa nie chce dobrowolnie wydać stronie pozwanej zajmowanego lokalu mieszkalnego jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie powinno korzystać z ochrony prawnej. Pozwana podała, że strona powodowa od kilku lat przebywała za granicą i na stałe nie zamieszkuje w Polsce. Strona powodowa nie interesowała się przedmiotowym lokalem. Dodatkowo pozwana uwypukliła, iż powodowie opuszczając przedmiotowy lokal i udając się na wyjazd za granicę, bez zgody pozwanej jako właściciela lokalu, powierzyli go we władanie osobom trzecim, które nie miały do tego żadnego prawa. I tak należy przyjąć, iż strona powodowa nie udowodniła, że roztacza stałą pieczę nad przedmiotowym lokalem. Ponad to pozwana podała, że powodowie nie spełniają przesłanek zawarcia umowy najmu wynikających z treści § 24 uchwały NR XXII/723/2009 Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009 roku. Istotnym jest również, że to pozwana poprzez działanie swoich organów, winna jest samodzielnie decydować z kim zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego i to w tym celu pozwana określiła i wyznaczyła reguły zawarte w treści powołanej uchwały.

Pismem procesowym z dnia 6 marca 2017 roku, wniesionym na rozprawie dnia 7 marca 2017 roku powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu wnosząc o ustalenie, że wypowiedzenie przez pozwaną pismem z dnia 9 czerwca 2014 roku umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w stosunku do powodów jest bezskuteczne. Alternatywnie na wypadek nieuwzględnienia żądania, powodowie wnieśli o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli tj. do zawarcia z powodami umowy najmu przedmiotowego lokalu. Powodowie podtrzymali roszczenie w zakresie zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powodowie podnieśli, iż przyczyna wskazana przez pozwaną w wypowiedzeniu umowy najmu jest bezzasadna. Nadto wypowiedzenie nie zostało skutecznie doręczone, a powodowie wielokrotnie informowali o adresie do doręczeń, kiedy to pozwana kierowała pismo o wypowiedzenie umowy na adres

przedmiotowego lokalu. Jednocześnie powodowie wskazali, że (...) sp. z o.o. w piśmie z dnia 10 grudnia 2013 roku, podała, że pozwana dokonała korekty czynszu za okres od 1 lutego 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku.

Pozwana w piśmie procesowym z dnia 16 marca 2017 roku ustosunkowała się do zmodyfikowanego roszczenia powodów wyjaśniła, iż korekta czynszu została uwzględniona w dniu 20 listopada 2013 roku, kiedy to obciążenia strony powodowej zostały pomniejszone o kwotę 689,48 zł. Jednak strona powodowa w roku 2013 dokonała jedynie jednej wpłaty na poczet należności czynszowych w wysokości 199,69 zł – kwiecień 2013 roku, natomiast w roku 2014 jedyna wpłata w wysokości 600 zł została dokonana w lipcu 2014 rok, a zatem już po wypowiedzeniu umowy najmu. Pozwana podała, że wypowiedzenie umowy najmu zostało wysłane na adres najmowanego lokalu ponieważ w umowie najmu nie został wskazany inny adres do korespondencji. Nadto pozwana podała, że zgodnie z § 7 umowy najemca był zobowiązany uprzedzić zarządcę o adresie swego pobytu, w przypadku jego zmiany na okres powyżej dwóch miesięcy. Obowiązku tego powodowie nie wykonali, informując jedynie, że wyjeżdżają za granicę, nie wskazując jednocześnie miejsca swojego pobytu.

W toku sprawy strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 października 2012 roku pomiędzy Zarządem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., a powódką M. P. zawarta została umowa zobowiązująca powódkę do dokonania remontu kapitalnego oraz uzupełnienie wyposażenia technicznego lokalu numer (...) położonego w G. przy ul. (...), we własnym zakresie i na własny koszt.

/dowód: okoliczność bezsporna, nadto umowa wraz z protokołem k. 9-16/

W dniu 4 lutego 2013 roku została zawarta umowa najmu o numerze (...) pomiędzy powodami, a powódką. Przedmiotem najmu stanowił lokal mieszkalny numer (...) w budynku (...) przy ul. (...) w G.. Przedmiotowa umowa najmu została zawarta na podstawie skierowania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, które w dniu 1 października 2012 roku otrzymała powódka M. P..

/dowód: okoliczność bezsporna, nadto umowa najmu k. 17-20/

W przedmiotowym lokalu mieszkalnym, po zamieszkaniu go przez powodów wystąpił grzyb i zapleśnienia na ścianach. Powodowie dokonali zgłoszenia złego stanu zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego. Po dokonaniu oględzin przez pozwaną, zadecydowano, iż w skutek zapleśnienia i złego stanu budynku przy ul. (...) w G., do czasu usunięcia tych niedogodnie powodom zostanie obniżona stawka czynszu.

/dowód: notatka k. 21, zdjęcia k. 22-25, przesłuchanie powódki M. P. k. 69v-70v/

W piśmie z dnia 12 czerwca 2013 roku, skierowanym do (...) sp. z o.o. w G. powódka wskazała, że wyjeżdża za granicę. W treści pisma powódka wskazała osoby do kontaktu w sprawach dotyczących przedmiotowego lokalu oraz podała adres do korespondencji.

/dowód: pismo k. 64, przesłuchanie powódki M. P. k. 69v-70v zeznania świadka S. J. k. 104-105/

Prace remontowe w budynku przy ul. (...) w G. nie zostały w pełni zakończone, jak i prace w lokalu mieszkalnym (...), kiedy to pozwana dokonywała naliczania czynszu w stawkach obowiązujących przez ich obniżeniem. W konsekwencji na koncie powodów doszło do niedopłaty czynszu.

/dowód: pismo powódki k. 26, przesłuchanie powódki M. P. k. 69v-70v zeznania świadka S. J. k. 104-105/

Na skutek braku zapłaty czynszu pozwana wdrożyła procedurę eksmisyjną. Nie dokonano wezwania powodów do uregulowania zaległości czynszowych na adres wskazany przez nich jako korespondencyjny.

/dowód: przesłuchanie powódki M. P. k. 69v-70v, przesłuchanie powoda R. P. k. 70v-71, zeznania świadka S. J. k. 104-105/

Pozwana dokonała korekty czynszu uwzględniając obniżone stawki jego naliczania za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2014 roku.

/dowód: przesłuchanie powódki M. P. k. 69v-70v, korekta k. 91-98/

Powodowie rozpoczęli regulowanie zaległości z tytułu czynszu, w konsekwencji czego pozwana zawiesiła procedurę eksmisyjną, wskazując, iż powodowie winni wystąpić z wnioskiem o przywrócenie tytułu prawnego po spłaceniu zadłużenia.

/dowód: pismo (...) sp. z o.o. w G. k. 27, przesłuchanie powódki M. P. k. 69v-70v, przesłuchanie powoda R. P. k. 70v-71/

Powodowie dokonali spłaty zaległości czynszowych i wystąpili do ozwanej z wnioskiem o ponowne wstąpienie w umowę najmu. W odpowiedzi pozwana odmówiła przyznania powodom tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu wskazując jako przesłankę negatywną do zawarcia takiej umowy okoliczność niezamieszkiwania przez powodów w przedmiotowym lokalu.

/dowód: pismo pozwanej k. 38, przesłuchanie powódki M. P. k. 69v-70v, przesłuchanie powoda R. P. k. 70v-71, zeznania świadka S. J. k. 104-105/

Powodowie wykonują pracę poza granicami kraju.

/dowód: przesłuchanie powódki M. P. k. 69v-70v, przesłuchanie powoda R. P. k. 70v-71/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił jako bezsporny oraz w oparciu o wymienione dowody z dokumentów oraz przesłuchanie powódki, powoda oraz świadka S. J..

Sąd uznał za wiarygodne zeznania S. J., bowiem były one logiczne i konsekwentne.

Sąd dał wiarę zeznaniom powódki oraz powoda w zakresie w jakim wskazywali oni na przebieg wymiany pism między nimi a służbami pozwanej w tym w szczególności na okoliczność podania pozwanej adresu do korespondencji oraz faktu nieotrzymania wezwań do zapłaty zadłużenia czynszowego pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Zeznania te były spójne i logiczne, znalazły pełne potwierdzenie w dokumentacji dołączonej do sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu powodowie wnieśli o ustalenie, że wypowiedzenie przez Gminę G. pismem z dnia 9 czerwca 2014 roku umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w stosunku do nich jest bezskuteczne i ustalenie, że wiąże ich z pozwaną umowa najmu w/w lokalu.

Powództwo należało uznać za zasadne.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Interes prawny w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Niepewność ta powinna być jednak obiektywna, czyli winna zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, nie tylko subiektywna, tj. według odczucia powoda. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje tylko wówczas, gdy zachodzi potrzeba jego ochrony prawnej (uzasadnienie uchwały SN z 25 stycznia 1995r. III CZP 179/94, OSNC 1995, z.5, poz. 76).

W ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie powodowie wykazali, że mają interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa, bowiem brak merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy powodowałby stan niepewności prawnej co do statusu powodów i ich uprawnienia do zajmowania lokalu przy ul. (...) w G.. Niepewność powodów co do przysługujących im uprawnień do lokalu na przestrzeni dłuższego okresu wzmocniało niestabilne i nielojalne zachowanie służb pozwanej, które z jednej strony wskazywały, że po uiszczeniu zaległości stosunek najmu będzie wznowiony a następnie odmawiały zawarcia kolejnej umowy najmu.

W ocenie Sądu pozwana nie dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Zgodnie z treścią art. 6g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniebdania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Jako, że powodowie poinformowali o zmianie adresu do korespondencji pozwana nie miała podstaw do zastosowania fikcji doręczenia i winna była do przesyłania wszelkich pism w związku ze sprawą na adres wskazany przez powodów. Pismami z dnia 12 czerwca 2013 r. oraz 13 grudnia 2013 r. powódka poinformowała pozwaną o adresie, na który ma być wysyłana cała korespondencja dotycząca sprawy najmu lokalu tj. wskazując adres do doręczeń przy ul. (...) w G..

W toku procesu pozwana dołączyła dowód złożenia pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu z uwagi na zaległości czynszowe (dowód wypowiedzenie k. 77). Oświadczenie zostało wysłane w dniu 9 czerwca 2014 r. na adres ul. (...) w G. co wynika z dowodów nadania (k. 78-79). W istocie rzeczy oświadczenie to, choć wysłane na niewłaściwy adres, dotarło do wiadomości powodów, co wynika chociażby z treści uzasadnienia pozwu. Jednakże pomimo tego w myśl art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wypowiedzenie z powodu zaległości czynszowych jest skuteczne, jeżeli najemca pozostawał 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.

W orzecznictwie podkreśla się, że skuteczność wypowiedzenia umowy najmu uzależniona jest od zachowania reguł określonych w art. 11 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (por. m in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 7 czerwca 2016 r., I ACa 1020/15, niepubl.).

Jak wynika z ustaleń Sądu poczynionych w rozpoznawanej sprawie, pozwana nigdy skutecznie nie wezwała najemców do zapłaty zaległego czynszu z pouczeniem, że brak wpłaty może spowodować wypowiedzenie umowy. Profesjonalny pełnomocnik pozwanej w toku procesu nie złożył dowodu takiego wezwania, mimo faktu, że powódka w swych zeznaniach wyraźnie podkreślała brak takiego wezwania. W tym stanie rzeczy pozwana nie sprostowała ciężarowi wykazania w myśl art. 6 k.c., że złożone w sprawie wypowiedzenie mogło wywołać zamierzony skutek prawny.

W kontekście przyczyny wypowiedzenia umowy najmu podanej w oświadczeniu o wypowiedzeniu tj. „pozostawiania w zwłoce z zapłata czynszu i innych opłat” bez prawnego znaczenia dla rozpoznania sprawy pozostają argumenty pozwanej, że powodowie faktycznie opuścili lokal czy oddali go w ręce nieuprawnionej do korzystania z niego osoby trzeciej.

Mając wszystko powyższe na uwadze, w oparciu o powołane wyżej przepisy Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi pozwaną jako stronę przegrywającą proces. Na poniesione przez powodów koszty procesu, w łącznej kwocie 455 zł, złożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 61 zł, opłata skarbową od pełnomocnictw w kwocie 34 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 360 zł.

SSR Łukasz Zamojski