

Sygn. akt I C 683/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2013 r.

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: Sędzia Sądu Okręgowego w Sądzie Rejonowym Inga Kukła

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Chudzik

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2013 r. w Kędzierzynie - Koźlu

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. S.**

przeciwko **I. M., D. M. oraz małoletnim: N. M., K. M., O. M.i W. M.**

o eksmisję

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 683/12

UZASADNIENIE

Powód H. S. pozwał I. M. żądając wydania lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...)

Uzasadniając roszczenie H. S. podniósł, że pozwana I. M. od czerwca 2012 roku nie uiszcza czynszu za używanie lokalu mieszkalnego, który jej wynajmuje. Podjęte przez niego działania pozaprocesowe w celu polubownego załatwienia sporu nie powiodły się. Najemca nie zamierza uiszczać czynszu ani opłat eksploatacyjnych z powodu braku środków finansowych.

W odpowiedzi na pozew złożonej ustanie na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2013 roku I. M. nie sprzeciwiła się żądaniu albowiem jak podała nie posiada środków pieniężnych na zapłatę czynszu i innych opłat. Jednocześnie wskazała, że wraz z nią lokal zajmuje jej mąż D. M. oraz ich małoletnie dzieci N. M., K. M., O. M. i W. M.. Sąd wezwał zatem do udziału w sprawie w charakterze pozwanych męża I. M.: D. M. oraz ich małoletnie dzieci: N. M., K. M., O. M. i W. M., zamieszkujących także w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w K.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny;

Umową z dnia 16 grudnia 2004 roku H. S. nabył, na podstawie umowy kupna-sprzedaży zawartej z A. R., prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K., obręb S., składającej się z działek o nr (...), o powierzchni 0,2429 ha i prawo własności posadowionego na niej budynku gospodarczego, dla których Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W drodze tej samej umowy H. S. nabył ponadto prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K., obręb S., składającej się z działki nr (...), o powierzchni 0,2017 i prawo własności posadowionego na niej budynku mieszkalnego, dla których Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę Wieczystą nr (...).

Umową najmu lokalu mieszkalnego z dnia 21 maja 2012 roku H. S., będący jego właścicielem, oddał I. M. od używania przedmiotowy lokal za czynsz w wysokości 243,60 zł miesięcznie. Oprócz czynszu pozwana była zobowiązana do ponoszenia co m-c opłat za media, w które mieszkanie było zaopatrzone. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Mocą §10 ust. 1 umowy strony ustaliły, iż wypowiedzenie najmu może nastąpić najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że umowa lub ustawa stanowią inaczej przy czym wynajmujący może wypowiedzieć umowę tylko z ważnej przyczyny zaś jeżeli wypowiedzenia dokonuje najemca, na jego wniosek termin wypowiedzenia może być skrócony. W lokalu zamieszkali obok I. M. również jej mąż D. M. oraz ich małoletnie dzieci: N. M., K. M., O. M. oraz W. M..

Z powodu niepłacenia przez pozwaną czynszu i pozostałych opłat H. S., nie wzywając najemcy uprzednio do zapłaty zadłużenia oraz nie zakreślając mu w tym celu dodatkowego terminu, wypowiedział umowę najmu z dnia 21 maja 2012 roku ze skutkiem od 1 września 2012 roku

Okoliczności przyznane-k.42

Dowód: umowa sprzedaży-k.6-7

umowa najmu-k.20-22

Pozwani I.i D. M. korzystają ze świadczeń z pomocy społecznej w formie zasiłków okresowych i celowych. I. M. jest zarejestrowana w charakterze osoby bezrobotnej w Powiatowym Urzędzie Pracy w K.. Nie przysługuje jej prawo do zasiłku. D. M., będący z zawodu sprzedawcą, nie posiada statusu osoby bezrobotnej i nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w K.. Od ponad dwóch lat nie pozostaje w stosunku zatrudnienia. Pracuje dorywczo zarabiając przez ten okres czasu kwotę 400 zł. W ostatnim okresie świadczy pracę nieewidencjonowaną. Do maja 2012 roku I. M. pobierała dodatek mieszkaniowy.

I.i D. M. oraz ich małoletnie dzieci nie są osobami niepełnosprawnymi.

Dowód: informacja MOPS w K.-k.35

informacja z PUP w K.-k.36

informacja z PCPR w K.-k.38

Sąd zważył, co następuje;

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Bezspornym w sprawie jest, iż właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest powód H. S.. Pozwani zaś lokal zajmują na podstawie zawartej między stronami umowy najmu. Strona pozwana nie zakwestionowała także zarzutu powoda, iż przyczyną wypowiedzenia a następnie rozwiązania umowy był fakt niepłacenia czynszu i innych opłat określonych w umowie.

Zgodnie z art. 222§1 k.c. 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.

Skuteczne dochodzenie powództwa windykacyjnego jest uzależnione od łącznego ziszczenia się dwóch przesłanek. Po pierwsze, treścią roszczenia jest żądanie wydania rzeczy, po drugie, żądanie to wynika z prawa własności przysługującego uprawnionemu. Żadna z tych przesłanek nie została poddana w wątpliwość przez stronę pozwaną. W szczególności nie budziło zastrzeżeń ustalenie, że powodowi przysługuje prawo własności do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K.. Dodać należy również, iż pozwana I. M. w trakcie posiedzenia Sądu w dniu 10 kwietnia 2013 roku zgodziła się z żądaniem pozwu. Okoliczność ta, pomimo jej niewątpliwej wagi, nie mogła jednakowoż przesądzić o uwzględnieniu powództwa.

Nie kwestionując w żadnej mierze uprawnień H. S. do wykonywania prawa własności w stosunku do jego rzeczy, należało uznać, iż skierowane przez niego roszczenie przeciwko pozwanym z pominięciem obowiązujących przepisów prawa nie mogło doprowadzić do zakładanego przez powoda skutku. Przeprowadzone przez Sąd postępowanie dowodowe wykazało bowiem, iż powód nie wyznaczył pozwanym dodatkowego terminu celem umożliwienia zapłaty zaległych opłat za mieszkanie.

Sąd ustalił stan faktyczny sprawy w oparciu o dowody z dokumentów, których żadna ze stron nie zakwestionowała. Również Sąd nie znalazł argumentów, aby odmówić któremukolwiek z tych dowodów przymiotu prawdziwości.

Z dowodami tymi korespondowały dowody osobowe w postaci zeznań H. S. i I. M.. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego sąd ustalił, że powód, wypowiadając umowę najmu, nie uczynił zadość przepisom prawa obowiązującym w tej materii.

Poza sporem było zatem, że powód, któremu przysługuje prawo własności do lokalu, w którym zamieszkują pozwani, na podstawie umowy najmu z dnia 21 maja 2012 roku, oddał ten lokal do używania I. M.. Strona pozwana nie przeczyła, iż pomimo spełnienia świadczenia przez powoda do którego się zobowiązał, nie uiszczała regularnie czynszu, co skutkowało złożeniem przez H. S. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. W tym miejscu zwrócić należy uwagę, iż powód dokonując wypowiedzenia umowy nie dochował bezwzględnie obowiązującej procedury.

Zgodnie z art. 680 k.c. do najmu stosuje się przepisy zawarte w rozdziale I i II tytułu XVII, księgi III k.c. oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej "u.o.p.l."). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 października 2007r., I CNP 66/07, LEX 861680 uznał, iż ustawę z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się w zasadzie do wszystkich stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu mieszkalnego, z wyjątkami wyraźnie określonymi w ustawie (art. 1a i 3). Wyłącznie zaś do mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się tylko te przepisy ustawy, z których wyraźnie to wynika (art. 4, 8 i 20-25 oraz dotyczące publicznego zasobu mieszkaniowego art. 6f, 7 i 14 ust. 7).

Stosownie do art. 659§1 k.c. w zw. z art.680 k.c. przez umowę najmu lokalu mieszkalnego wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal mieszkalny do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Tym samym najemca uzyskuje również status lokatora w rozumieniu art.2 ust.1 pkt1 u.o.p.l.

Pozwana I. M. i jej mąż bez wątplenia byli zobowiązani do uiszczania czynszu na rzecz powoda na podstawie wiążącej strony umowy najmu. Poza sporem jest, iż pozwani czynszu nie płacili. Stosownie do powołanych przepisów wynajmujący nie musi tolerować zachowania najemcy, naruszającego nieprzerwanie obowiązki wynikające z umowy. Nie może jednak w tej sferze podejmować czynności dowolnie. Zarówno przepisy powołanych ustaw jak umowa regulują uprawnienie wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu w przypadkach w nich określonych ze względu na charakter naruszeń. Powód skorzystał z przysługującego mu prawa, aczkolwiek nie uczynił zadość wszystkim przesłankom w nim zawartych.

Na zasadzie art. 11 ust. 1 i 2 pkt. 2 u.o.p.l.: jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. 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-tak art.11 ust.2 pkt 2 ustawy.

Z uwagi na to , że powód wypowiedział stosunek najmu, nie uprzedzając na piśmie pozwanych o zamiarze wypowiedzenia oraz nie wyznaczając dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, należało przyjąć, że złożone przez niego wypowiedzenie umowy najmu nie osiągnęło zamierzonego skutku i nie doprowadziło do rozwiązania umowy .Oznacza to, że pozwani wciąż są najemcami lokalu mieszkalnego położonego w K.przy ul. (...), a w konsekwencji legitymują się skutecznym wobec niego prawem do władania rzeczą- art. 222§1 k.c. in fine. Właściciel nie może bowiem domagać się wydania przedmiotu najmu, jeśli ten stosunek najmu wciąż istnieje. Nie dochodzi przy tym do naruszenia jego prawa własności, albowiem stosunek najmu trwa z woli właściciela rzeczy i jest respektowany przez prawo-art.140 k.c.

Kierując się powyższymi względami Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 kp.c. strona przegrywająca ponosi koszty procesu.