

Sygn. akt I C 116/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2016r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant : Judyta Pukownik

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G. - G. Zarząd (...)

przeciwko M. H.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu M. H. aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanemu M. H. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego M. H. na rzecz powoda Gminy G. – G. Zarząd (...) kwotę 680 zł (sześćset osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 116/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. - G. Zarząd (...) domagała się nakazania pozwanemu M. H. aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...), położony w G. przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi. Ponadto powódka domagała się zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Powódka wskazała, iż pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Odnosząc się do żądania pozwu pozwany zadeklarował zamiar spłaty zaległości wobec powódki.

Na rozprawie w dniu 02 czerwca 2016 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...) wchodzi w skład zasobów Gminy M. G..

/bezsporne/

Strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...).

/bezsporne/

Z uwagi na zadłużenie pozwanego w płatnościach za lokal, pismem z dnia 15 marca 2010 r. powódka wezwała M. H. do zapłaty 1.480,97 zł tytułem spłaty zadłużenia z tytułu czynszu najmu w terminie miesiąca uprzedzając o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w razie braku spłaty. Pismo wysłane zostało na adres zamieszkania pozwanego.

/ dowód: pismo z dnia 15 marca 2010 r. –k. 5 – 5 v/

Pismem z dnia 12 maja 2010 roku powódka wypowiedziała M. H. umowę najmu przedmiotowego lokalu z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu za okres ponad trzech miesięcy. Pismo wysłane zostało na adres zamieszkania pozwanego. W dacie wypowiedzenia umowy miesięczna opłata z tytułu czynszu najmu wynosiła 168,66 zł.

/ dowód: pismo z dnia 12 maja 2010 r. –k. 6-6 v; powiadomienie o zmianie opłat z dnia 30.04.2010r. – w aktach lokalu//

Pismem z dnia 30 września 2015 r. powódka wezwała pozwanego M. H. do opuszczenia i opróżnienia lokalu, jednakże bezskutecznie.

/dowód: pismo z dnia 30 września 2015 r. –k. 7-8/

M. H. w 2010 r. przez dłuższy czas przebywał u córki w Anglii i w tym czasie nie uiszczał należności za wynajmowane od Gminy mieszkanie w G.. Pozwany nie posiada statusu osoby bezrobotnej ani poszukującej pracy w Powiatowym Urzędzie Pracy w G.. Ostatnio posiadał status osoby bezrobotnej w 2012 r. Nie korzystał i nie korzysta z pomocy (...) w G.. Obecnie jest zatrudniony na stanowisku telemonter. Uzyskuje miesięczny dochód w wysokości około 3.500 zł. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu.

/dowód: zeznania pozwanego –k. 33-34, 36; informacja z (...) w G. –k. 18, informacja z PUP –k. 17/

Wyjeżdżając do Anglii w 2010r. M. H. nie poinformował Gminy o zmianie adresu do doręczeń.

/bezsporne/

Sąd zważył, co następuje:

Dokonując ustaleń w sprawie Sąd oparł się na dowodach w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz w aktach lokalowych. Ich autentyczność i prawdziwość nie budziła wątpliwości, ani nie były one kwestionowane przez strony postępowania.

W niniejszej sprawie stan faktyczny był w większości między stronami bezsporny. Poza sporem pozostawała okoliczność zalegania z płatnościami przez pozwanego, ich wysokość, stan zdrowia pozwanego oraz nieposiadanie przez pozwanego statusu bezrobotnego.

Spór sprowadzał się do ustalenia skuteczności wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu z uwagi na zarzut M. H., że pismo to nie zostało mu doręczone.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanego M. H., który potwierdził okoliczność, iż aktualnie w lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. zamieszkuje sam. Wskazał, iż pracuje jako telemonter, uzyskując dochód na poziomie około 3.500 zł. Wyraził również zamiar uregulowania zadłużenia w ratach.

Pozwany wskazywał, iż przebywał w Anglii, w związku z tym nie otrzymał zarówno uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, jak i samego oświadczenia o wypowiedzeniu. Jakkolwiek wskazana korespondencja istotnie nie została faktycznie doręczona pozwanemu, zważyć należy, iż kierowana była na adres zamieszkania M. H.. W myśl art. 6 g ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję

wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. W związku z tym, konsekwencje wyjazdu poza granice kraju przy jednoczesnym braku poinformowania Gminy o zmianie adresu do korespondencji polegające na niedoręczaniu wysyłanej na dotychczasowy adres korespondencji obciążają pozwanego. Z tych względów należało uznać za skuteczne zarówno doręczenie uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, jak i oświadczenie o wypowiedzeniu.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150), dalej jako „ustawa o ochronie praw lokatorów”, stanowi, iż 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. Z kolei art. 11 ust. 2 pkt 2 przywołanej ustawy stanowi, iż 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.

W ocenie Sądu powódka przedstawiła dowody potwierdzające zasadność żądania, w szczególności wykazała istnienie materialnoprawnych przesłanek dokonanego względem pozwanego wypowiedzenia i tym samym brak tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 222 § 1 kc, stanowiącym podstawę prawną żądania powódki, 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. Tak więc podstawową przesłanką orzeczenia eksmisji w oparciu o ten przepis jest brak po stronie pozwanej skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą i to właśnie zarzuty dotyczące tej okoliczności mogłyby zniweczyć żądanie powódki.

Wskazać należy, iż pozwanego M. H. wezwano do zapłaty zadłużenia, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin do zapłaty, a następnie po bezskutecznym jego upływie wypowiedziano umowę najmu. W dacie wypowiedzenia zadłużenie pozwanego przekraczało trzy pełne okresy płatności. Skoro zaś skutecznie wypowiedziano umowę najmu M. H., to utracił on tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

Zważyć należy, iż kwestia braku regulowania opłat czynszowych miała znaczenie wyłącznie w momencie podejmowania przez powódkę decyzji o wypowiedzeniu umowy najmu. Jeżeli taki fakt miał miejsce – co nie zostało przez stronę pozwaną zakwestionowane – to obecny stan wzajemnych rozliczeń między stronami nie ma żadnego znaczenia dla rozpatrywania słuszności roszczenia eksmisji. Skoro więc pozwany nie posiada tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu, powinien lokal ten, na żądanie właściciela, opuścić i mu go wydać. Do uznania Gminy jako wierzyciela będzie pozostawało, czy po spłacie zadłużenia, co pozwany deklaruje, zdecyduje się wystąpić o ewentualną egzekucję korzystnego dla niej orzeczenia, czy też zgodzi się w przyszłości podpisać nową umowę najmu na nowych warunkach.

Z przytoczonych względów uznawszy, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, na mocy art. 222 § 1 kc Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

Mając na uwadze treść art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Sąd zobowiązany był rozstrzygnąć o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia.

Niewątpliwie pozwany jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy, bowiem pojęcie lokatora, w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją, jest bardzo szerokie. Zgodnie z tym artykułem przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zgodnie z art. 14 ust. 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec kobiet w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osób spełniających przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do przyznania lokalu socjalnego. Pozwany nie posiada statusu bezrobotnego, ani statusu osoby niepełnosprawnej, nie pozostaje też w niedostatku, bowiem utrzymuje się z własnej pracy, uzyskując miesięczny dochód na poziomie 3.500 zł. Jest zatem w stanie wynająć lokal na wolnym rynku we własnym zakresie.

Na podstawie art. 98§1 i 3 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, kosztami postępowania w kwocie 680 zł Sąd obciążył pozwanego. Na koszty te złożyły się: 200 zł tytułem opłaty od pozwu, 480 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego na podstawie § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz.1804)

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)