

Sygn. akt I C 564/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2013r.

Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Marcin Ilków

Protokolant: st.sekr.sąd. Zuzanna Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2013r. w Strzelcach Opolskich

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O., Administracja Mienia Niezagospodarowanego w K.

przeciwko R. P., J. P., S. P.

o eksmisję

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Administracja Mienia Niezagospodarowanego w K. pozwem z dnia 19 czerwca 2012 roku wniosła o nakazanie pozwanym R. P., S. P. i J. P., aby opuścili z rzeczy lokal mieszkalny oznaczony nr (...) położony w budynku mieszkalnym nr (...) znajdującym się przy ulicy (...) w R. i aby wydali lokal do rąk strony powodowej. Nadto wniesiono o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu.

Uzasadniając strona powodowa podniosła, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego, który zajmują pozwani, którzy weszli w posiadanie przedmiotowego lokalu na podstawie stosunku najmu z dnia 1 czerwca 1993 roku. Umowa najmu została zawarta między R. P.a R.(...)w D., której majątek został przejęty do zasobu powodowej Agencji.

Strona powodowa podniosła także, iż pozwani zajmując wskazany lokal zalegają z zapłatą czynszu, w związku z czym pismem z dnia 16 grudnia 2011 roku wypowiedziano pozwanym umowę najmu ze skutkiem wypowiedzenia na dzień 31 marca 2012 roku. Od tego czasu pozwani zajmują lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Pomimo wcześniejszych wezwań pozwani nie uregulowali zaległości czynszowych, które obejmują okres od kwietnia 1999 roku do chwili wniesienia pozwu.

Na rozprawie w dniu 12 lutego 2013 roku pozwany R. P. wniósł o oddalenie powództwa, pozostali pozwani mimo zawiadomienia o terminie rozprawy, nie stawili się na nią, będąc zawiadomionym prawidłowo i mimo takiej możliwości, nie podnieśli argumentów przeciw treści pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 czerwca 1993 roku pomiędzy R.D.a R. P.zawarto umowę najmu, której przedmiotem był lokal mieszkalny położony w R.przy ulicy (...)o powierzchni użytkowej 85,8 m² wyposażony w instalację wodociągowo – kanalizacyjną, łazienkę, elektryczność, gaz, centralne ogrzewanie z dostawą ciepłej wody z umożliwieniem korzystania z dźwigu.

Czynsz za lokal mieszkalny wg stawki 2.280,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej wynosił 195.600,00 zł (wartości sprzed denominacji). Najemca był zobowiązany do uiszczania czynszu miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypadała należność, a inne opłaty miesięcznie z dołu do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypadała należność.

Uprawnienia i obowiązki najemcy oraz wynajmującego regulowały w szczególności postanowienia ustawy – Prawo Lokalne, przepisy w oparciu o nią wydane oraz regulamin porządku domowego.

Dowód:

- umowa o najem lokalu mieszkalnego, k. 10;

Pismem z dnia 16 grudnia 2011 roku Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Administracja Mienia Niezagospodarowanego w K. w związku z brakiem zapłaty należności głównej w wysokości 84.926,76 zł naliczonej na dzień 31 listopada 2011 roku z tytułu należności czynszowych związanych z najmem lokalu mieszkalnego wypowiedziała stosunek najmu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, nie wskazując którego lokalu to dotyczy. Pismo zostało wysłane na adres w R., przy ul. (...).

Dowód:

- wypowiedzenie umowy najmu wraz z dowodem doręczenia, k. 11;

W lokalu mieszkalnym znajdującym się przy ulicy (...)w R.oznaczonym nr (...) od dnia 25 marca 1994 roku zameldowani są: R. P., S. P.oraz J. P..

Dowód

- zaświadczenie, k. 12-13;

R. P. zarejestrowany jest w Powiatowym Urzędzie Pracy w K. jako osoba poszukująca pracy od dnia 3 czerwca 2009 roku do chwili obecnej. S. P. zarejestrowana jest jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku od dnia 5 czerwca 2009 roku do chwili obecnej. J. P. był zarejestrowany w jako osoba bezrobotna od dnia 30 marca 2009 roku do dnia 1 listopada 2009 roku z prawem do zasiłku dla bezrobotnych od dnia 19 czerwca 2009 roku do dnia 19 września 2009 roku. Od dnia 2 listopada 2009 roku J. P. nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych oraz poszukujących pracy.

Pozwani od 1 stycznia 1995 roku do dnia 30 czerwca 2012 roku korzystali z pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej w K., który przez ten okres przeznaczył na rzecz pozwanego pomoc finansową oraz materialną w wysokości 28.273,75 zł, a na rzecz S. P.kwotę 15.981,82 zł.

Pozwani nie pobierają ani świadczeń emerytalnych, ani rentowych z ZUS.

Z pisma KPP w K.wynika, że pod (...), ul. (...)przebywa pozwany R. P.i jego żona S. P.. W miejscu zamieszkania nie posiadają oni dobrej opinii, gdyż są ludźmi konfliktowymi. Odnotowano kilka skarg na ich zachowanie.

Dowody:

- pismo PUP w K. z dnia 15 października 2012 roku, k. 31, z dnia 17 grudnia 2012 roku, k. 52;

- pismo (...) w K. z dnia 17 października 2012 roku, k. 33-39;

- pismo ZUS z dnia 23 października 2012 roku, k. 40;

- pismo KPP w K. z dnia 29 października 2012 roku, k. 41;

W lokalu mieszkalnym w R.nr (...) położonym przy ulicy (...)zamieszkuje R. P.wraz z żoną S.od 1984 roku. J. P., mimo zameldowania, wyprowadził się z lokalu około 2 – 3 lata temu. Faktu tego pozwany R. P.nie zgłosił stronie powodowej.

Zamieszkujący lokal pozwani nie opłacają czynszu z powodu braku środków finansowych. R. P. pracuje dorywczo za około 1.000,00 zł. S. P. nie pracuje w ogóle.

Dowód:

- zeznania pozwanego R. P., k. 58;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powyższe ustalenia Sąd dokonał w oparciu o 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.).

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 (będący podstawą do odpłatnego używania lokalu przez lokatora), 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 uporeczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Zgodnie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwole z zapłatą czynszu lub innych opłat 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 16 grudnia 2011 r., gdzie wskazano wysokość zadłużenia pozwanych, wykazała co prawda przyczyny uzasadniające wypowiedzenie pozwanym umowy najmu, stosownie do treści art. 11 ust. 2 ustawy, jednakże strona powodowa nie dopełniła innego wymogu z powołanej wyżej ustawy, tj. wymogu z art. 11 ust. 2 pkt 2.

Aby móc skutecznie dochodzić opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego przez osobę, która jest w zwłoce z opłatami, osoby te 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.

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 w żadnym stopniu.

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