

Sygn. akt I C 1267/19

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 lutego 2020r.

Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marcin Ilków

Protokolant: st. sekr. sąd. Aleksandra Drzymala

po rozpoznaniu w dniu 06 lutego 2020r. w Strzelcach Opolskich

na rozprawie

sprawy z powództwa Zakładu (...) Spółki z o. o. w Z.

przeciwko K. D.

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. kosztami postępowania obciąża stronę powodową w zakresie przez nią poniesionym.

### UZASADNIENIE

Zakład (...) Sp. z o.o. pozwem wniesionym w dniu 26 września 2019 r. (data wpływu do Sądu) wniósł o nakazanie pozwanemu K. D. wydanie powodowi i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w Z.. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając strona powodowa podniosła, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego, który zajmuje pozwany, który wszedł w posiadanie przedmiotowego lokalu na podstawie stosunku najmu z dnia 24 sierpnia 2016 r. Umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony.

W związku ze zwłoką pozwanego z zapłatą czynszu przez co najmniej trzy pełne okresy płatności i innych opłat za użytkowanie lokalu, przy uprzednim wezwaniu do zapłaty powód pismem z dnia 01 kwietnia 2019 r. wypowiedział pozwanemu stosunek najmu lokalu mieszkalnego. Jednocześnie powód pisemnie zobowiązał pozwanego do opróżnienia zajmowanego lokalu mieszkalnego wraz ze wszystkimi rzeczami osobistymi oraz osobami mającymi prawo zamieszkiwać przedmiotowy lokal do dnia 31 maja 2019 r. i zwrócenie do upoważnionemu pracownikowi Zakładu (...) Sp. z o.o.

Wobec nieopóżnienia przez pozwanego przedmiotowego lokalu, pozwany zajmował ten lokal bez tytułu prawnego. W związku z długotrwałym zaleganiem z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Z., zaległości pozwanego wyniosły na dzień 25 lipca 2019 r. 6.941,79 zł tytułem należności głównej oraz kwota 541,55 zł tytułem skapitalizowanej od tej daty odsetek, łącznie kwota 7.483,34 zł.

Nadto powód wskazał, iż ze względu na skromne zasoby mieszkaniowe Gminy Z., dostępność wolnych lokali mieszkalnych jest mocno ograniczona. Tymczasem stale wzrasta zapotrzebowanie na lokale dla rodzin znajdujących

się w trudnej sytuacji majątkowej. W związku z powyższym przetrzymywanie lokalu mieszkalnego przez pozwanego powoduje, że Gmina nie może go przekazać osobom uprawnionym.

K. D. nie złożył odpowiedzi na pozew, a także mimo zawiadomienia o terminie rozprawy, nie stawił się na nią, będąc zawiadomionym prawidłowo i mimo takiej możliwości nie podniósł argumentów przeciw treści pozwu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 24 sierpnia 2016 r. pomiędzy Zakładem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. a K. D. zawarto umowę najmu, której przedmiotem był lokal mieszkalny położony w Z. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 29,80 m<sup>2</sup> wyposażony w instalację wodociągowo – kanalizacyjną, elektryczność, piec węglowo – gazowy z butlą gazową, bojler elektryczny. Umowę zawarto na czas nieoznaczony z mocą od dnia 01 września 2016 r.

Czynsz za lokal mieszkalny według stawki 3,02 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosił 90 zł. Nadto najemca był zobowiązany do uiszczania opłat niezależnych od wynajmującego w wysokości 8,40 zł z tytułu opłaty za zimną wodę, 26,49 zł tytułem opłaty za odbiór ścieków oraz 13 zł za odbiór odpadów. Opłata miesięczna za korzystanie z ww. lokalu mieszkalnego wynosiła zatem 142,71 zł. Najemca był zobowiązany do uiszczania opłaty z góry do 15-go dnia każdego miesiąca.

**Dowód:**

- umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) z załącznikiem, k. 12-18;
- uchwała nr XIV/167/15 Rady Miejskiej w Z. z dnia 28.12.2015 r., k. 11;

Pismem z dnia 01 kwietnia 2014 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu stosunek najmu przedmiotowego lokalu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu i innych opłat za użytkowanie lokalu przez co najmniej trzy okresy płatności. Wobec powyższego K. D. został zobowiązany do opróżnienia zajmowanego lokalu wraz ze wszystkimi rzeczami oraz osobami mającymi prawo do zamieszkiwania wspólnie z pozwanym w ww. lokalu.

Na dzień 25 lipca 2019 r. K. D. posiadał zaległości czynszowe u strony powodowej w wysokości 7.483,34 zł, na które składały się kwoty 6.941,79 zł tytułem należności głównej oraz kwota 541,55 zł tytułem skapitalizowanych odsetek do dnia 25 lipca 2019 r.

**Dowody:**

- wypowiedzenie stosunku najmu lokalu mieszkalnego z dnia 01.04.2019 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 19-20;
- wydruk zadłużenia według stanu na dzień 25.07.2019 r., k. 21;

K. D. od dnia 27 listopada 2014 r. nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w S., jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, utrzymuje się z prac dorywczych, z których uzyskuje dochód w kwocie 200 zł netto miesięcznie. Pozwany jednorazowo korzystał z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w Z. w formie zasiłku okresowego z tytułu bezrobocia. Pod adresem Z., ul. (...) zamieszkuje wyłącznie pozwany, który w miejscu zamieszkania posiada opinię pozytywną.

**Dowody:**

- pismo z PUP z dnia 06.11.2019 r., k. 26;
- pismo z KPP w Z. z dnia 12.11.2019 r., k. 28;
- pismo z (...) w Z. z dnia 06.11.2019 r., k. 29.

### **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 uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Zgodnie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, 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 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 z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia obowiązującego stosunku prawnego**. 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 01 kwietnia 2019 r., gdzie wskazano co prawda przyczynę uzasadniającą 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 pozwanego 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 pozwanemu jest nieskuteczne, tym samym pozwany nadal posiada 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 pozwanego ze spornego lokalu nie zasługuje na uwzględnienie w żadnym stopniu.

Orzeczenie o kosztach postępowania zawarte w punkcie 2 wyroku Sąd oparł o dyspozycję art. 98 k.p.c., skoro niniejsze powództwo zostało oddalone, to powód stał się stroną przegraną, zatem zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu Sąd obciążył go jego kosztami.

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