

Sygnatura akt II C 390/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia SR A. S.

Protokolant st. sekr. sąd. M. R.

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy w powództwa M. U.

przeciwko P. S.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. Ł.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo;
2. oddała wnioski interwenienta ubocznego o zasądzenie kosztów postępowania.

Sygnatura akt II C 390/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 maja 2017 roku skierowanym przeciwko P. S., powódka M. U. wniosła o nakazanie pozwanemu opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazano, iż w dniu 1 lipca 2015 roku pozwany zawarł z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego zobowiązując się do zapłaty comiesięcznego stałego czynszu w kwocie 500 zł oraz opłat za media w kwocie 231,08 zł. Pozwany od listopada 2016 roku zaniechał regularnego opłacania należności za najmowany lokal. Powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu pismem doręczonym mu w dniu 2 czerwca 2016 roku.

(pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 lipca 2017 roku pozwany wskazał, iż jest w trakcie poszukiwania mieszkania, a dotychczasowy lokal opuści w terminie możliwie najszybszym.

(odpowiedź na pozew k. 19-20)

Gmina M. Ł., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, pismem z dnia 20 listopada 2017 roku zgłosiła przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej i wniosła o oddalenie powództwa w całości z uwagi na brak skutecznego wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu lokalu mieszkalnego, oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż powódka nie wykazała, że jest właścicielką lokalu, jak również, że pozwany może zamieszkać w innym lokalu, oraz że powódka dostarczyła mu lokal zamienny. Nadto powódka nie udowodniła, że pozwany zalega z ponoszeniem opłat za przedmiotowy lokal. W niniejszej sprawie nie miało też miejsca uprzedzenie pozwanego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Z ostrożności procesowej interwenient uboczny wniósł o ustalenie, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

(interwencja uboczna k. 21-22, pełnomocnictwa k. 24-24v)

Na rozprawie w dniu 21 listopada 2017 roku powódka wyjaśniła, że nie kierowała do pozwanego pisma uprzedzającego o zamiarze wypowiedzenia wraz z wyznaczeniem terminu miesiąca do zapłaty zaległości. Pozwany powyższe potwierdził i oświadczył nadto, że wypowiedzenie nie było prawidłowe, oraz że chciałby się wyprowadzić, ale uważa, iż należy mu się lokal socjalny.

(protokół rozprawy k. 27)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 lipca 2015 roku pozwany P. S. zawarł z powódką M. U. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). W umowie pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu, opłat za media i opłat należnych wspólnocie mieszkaniowej. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

(umowa najmu k. 5-6)

Pismem z dnia 2 czerwca 2016 roku powódka oświadczyła pozwanemu, że wypowiada umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) w Ł. przy ulicy (...), w terminie jednego miesiąca, tj. na koniec lipca 2016 roku. W piśmie tym powódka poinformowała pozwanego, że ze względu na sytuację rodzinną zamierza zamieszkać w lokalu od 1 sierpnia 2016 roku. Nadto powiadomiła, że najemca jest zobowiązany do uregulowania wszelkich zobowiązań jej na rzecz. Pozwany odebrał pismo tego samego dnia.

(pismo k. 9)

Powódka nie uprzedziła pozwanego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia mu umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz nie wyznaczyła mu dodatkowego terminu miesiąca do uregulowania zaległości za ten lokal.

(okoliczność bezsporna)

Pozwany ma 62 lata. Od 9 listopada 2017 roku zarejestrowany jest w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Nie pobiera renty ani emerytury. W maju i czerwcu 2017 roku pozwany korzystał ze świadczeń z pomocy społecznej. Utrzymuje się z prac dorywczych, miesięcznie uzyskuje dochód w kwocie około 900 złotych. Nie posiada innych źródeł utrzymania. Pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym.

(pismo ZUS k. 15, pismo MOPS w Ł. k. 18, zaświadczenie z PUP w Ł. k. 26, zeznania pozwanego k. 28)

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

Podstawą żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 675 § 1 kodeksu cywilnego. Zgodnie z normą prawną zawartą w tym przepisie, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 222 § 1 kodeksu cywilnego 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. Pozwany włada rzeczą cudzą, będącą własnością powódki. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powódki nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanego do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże go z powódką umowa najmu. Właśnie taką okoliczność sąd ustalił w tej sprawie wobec pozwanego.

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku „o ochronie praw lokatorów (...)” - Dz. U. z 2016r poz. 1610, który przewiduje ściśle określone wymogi prawidłowego rozwiązania umowy najmu, a który ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie umowy winno być dokonane - pod rygorem nieważności - na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia; właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie 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. Wskazane przepisy z uwagi na charakter regulacji mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z pozwanym wskutek zaległości czynszowych nie zostały spełnione przez wynajmującą.

Przede wszystkim pozwany powinien zostać wezwany do uiszczenia kwoty zadłużenia przekraczającego trzymiesięczne zadłużenie i bieżącego uiszczania czynszu i innych opłat, przy czym wezwanie to winno wskazywać termin miesięczny do uiszczenia zaległości, a nadto wskazywać rygor braku zapłaty w postaci wypowiedzenia umowy - art. 11 ustawy „o ochronie praw lokatorów (...)”. Jak przyjmuje się w doktrynie, przepisy te liberalizują- na korzyść najemcy - normę art. 672 kc dotyczącego najmu w ogólności; wynajmujący winien bowiem w przypadku najmu lokalu uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia oraz udzielić mu dodatkowego terminu do uiszczenia zaległego czynszu. Uprzedzenie i udzielenie dodatkowego terminu winno nastąpić na piśmie. Zachowanie takiej formy stanowi przesłankę prawa wypowiedzenia, a w razie jej niezachowania uprzedzenie takie należy uznać za niebyłe. Uprzedzenie nie ma bowiem charakteru czynności prawnej dlatego nie ma do niego zastosowania art. 73 i nast. kc (por. orz. SN z 22 lutego 1967 roku w sprawie III CZP 113/66, opubl. w OSNCP z 1967 roku poz. 102). W razie bowiem uiszczenia przez najemcę w terminie dodatkowym zaległości nie powstaje prawo wynajmującego do wypowiedzenia umowy. (Komentarz do Kodeksu cywilnego Księga Trzecia Zobowiązania Tom 2, pod red. G. Bieńka, Wydawnictwo Prawnicze, W- wa 1999 rok, s. 219- 220). W dokumentach złożonych do zamknięcia rozprawy brak jest powyższego wezwania. Strony potwierdziły nadto, że nie miało miejsca. Oznacza to, że wobec pozwanego nie został spełniony wymóg przewidziany przepisem art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy „o ochronie praw lokatorów (...)”. Podkreślić przy tym należy, iż uprzedzenie to jako warunek skutecznego wypowiedzenia umowy najmu było okolicznością podlegającą udowodnieniu przez stronę powodową. Braku tego nie może sanować także wniesienie pozwu. Wniesienie pozwu o nakazanie opróżnienia lokalu uznawane jest powszechnie za wyraz zamiaru rozwiązania umowy najmu, stąd też doręczenie takiego pozwu może zastępować oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Nie może jednak skutecznie zastąpić dodatkowego wezwania do zapłaty należności. Nie zawiera bowiem określenia dodatkowego terminu, a nadto wówczas nadal brak byłoby skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu, skoro oświadczenie o wypowiedzeniu musi być skutkiem takiego wezwania i następować po nim.

Z powodu braku uprzedzenia na piśmie o zamiarze rozwiązania z pozwanym umowy najmu i wyznaczenia mu dodatkowego terminu do zapłaty należności, oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu nie wywarło skutku zamierzonego przez stronę powodową. Umowa najmu z pozwanym nie uległa rozwiązaniu, skoro wobec niego nie zostały spełnione wszystkie warunki skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Ponadto, mimo, iż w pozwie powódka powołuje się na zaległości pozwanego w regulowaniu czynszu i opłat administracyjnych, to w wypowiedzeniu doręczonym pozwanemu w dniu 2 czerwca 2016 roku jako przyczynę wypowiedzenia wskazuje chęć zamieszkania w spornym lokalu.

Zgodnie z art. 11 ust. 4 u.o.p.l. nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego. Jak stanowi zaś ust. 5 art. 11 u.o.p.l., nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4.

Mając na względzie deklarowany przez powódkę zamiar zamieszkania w lokalu oraz treść przywołanych przepisów, niewątpliwym jest, że powódka nie dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na niezachowanie przewidzianych w art. 11 ust. 4 i 5 u.o.p.l. terminów wypowiedzenia oraz z uwagi na nie wykazanie okoliczności związanych z lokalem zamiennym, o którym mowa w art. 11 ust. 4 u.o.p.l.

Biorąc powyższe pod rozwagę Sąd oddalił żądanie pozwu, orzekając jak w pkt 1 wyroku.

W ocenie Sądu brak było podstaw do zasądzenia kosztów interwencji na rzecz Gminy M. Ł.. W orzecznictwie przyjmuje się, że art. 107 k.p.c. stanowi możliwość przyznania zwrotu interwenientowi ubocznemu poniesionych przez niego kosztów, lecz nie obliguje do przyznania ich w każdym przypadku. Przyznanie ich zależy od oceny, czy wstąpienie interwenienta ubocznego do procesu połączone było z potrzebą rzeczywistą obrony jego interesów i czy podjęte przez niego czynności procesowe zmierzały do tej właśnie obrony (postanowienie SA w Białymstoku z 8.01.1998 r., I ACz 7/98, "Orzecznictwo Sądów Apelacji B." 1998, nr 1, poz. 10). Sąd może przyznać koszty interwencji od przeciwnika zobowiązanego do zwrotu kosztów na rzecz interwenienta ubocznego, jeżeli przyczynił się on do rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy (postanowienie SN z 23.02.2012 r., V CZ 141/11, LEX nr 1215162). Interwenient uboczny w niniejszej sprawie nie przyczynił się w zasadniczym stopniu do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy.