

Sygn. akt VIII C 1050/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.- (...) w Ł. (poprzednio (...) Ł.)

przeciwko K. G. i R. G. (1)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo,

2. zasądza od powoda Miasta Ł.- (...) w Ł. na rzecz pozwanej K. G. kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1050/16

UZASADNIENIE

W dniu 14 marca 2016 roku powód Miasto Ł.(...) w Ł. (poprzednio Miasto Ł. – (...) Ł. w Ł.), reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wytoczył przeciwko pozwanym K. G. i R. G. (2) powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż w dniu 25 września 2006 roku zawarł z pozwaną K. G. umowę najmu przedmiotowego lokalu, na podstawie której pozwana zobowiązana była do uiszczania solidarnie z pozwanym R. G. (2), wspólnie z nią zamieszkującym, czynszu i opłat dodatkowych. Z powyższego obowiązku pozwani nie wywiązali się, wobec czego powód wypowiedział pozwanej umowę najmu. Powód wskazał, iż do chwili obecnej pozwani zamieszkują w spornym lokalu bez tytułu prawnego, nie płacą również odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, a zadłużenie pozwanych na dzień 31 stycznia 2016 roku wynosi 6.107,26 zł. Powód zaznaczył, iż wyraził zgodę na rozłożenie należności na raty, jednakże pozwani zerwali porozumienie ratalne.

(pozew k. 2-4)

Na rozprawie w dniu 16 października 2017 roku pełnomocnik powoda podtrzymał stanowisko w sprawie. Wskazał, iż na dzień 31 września 2017 roku zadłużenie pozwanych wynosi 6.655,36 zł. Pozwani R. G. (2) nie stawił się, prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy. Pozwana K. G. wniosła o oddalenie powództwa. Oświadczyła, iż w przedmiotowym lokalu zamieszkuje sama, zaś pozwani R. G. (2) przebywa od 3 lat w Anglii. Pozwana zobowiązała się do regularnego uiszczania czynszu, zaś jako przyczynę powstania zadłużenia wskazała zły stan swojego zdrowia.

(protokół rozprawy z dnia 16 października 2017 roku k.45-45v)

Na rozprawie w dniu 19 lutego 2018 roku pełnomocnik powoda zajął stanowisko jak dotychczas. Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zawieszenie postępowania w sprawie na zgodny wniosek stron, z uwagi na zawarcie ugody dotyczącej spłaty powstałego zadłużenia. Pełnomocnik powódki przyłączył się do wniosku. Postanowieniem z dnia 19 lutego 2018 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 178 k.p.c.

(protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2018 roku k.54-55, postanowienie k.53)

W piśmie z dnia 12 lutego 2019 roku pełnomocnik strony powodowej poparł powództwo oraz wskazał, iż pozwani spłacili zaległość i wystąpili z wnioskiem o oddanie w najem przedmiotowego lokalu. Wniósł o podjęcie przedmiotowego postępowania.

(pismo procesowe k.56)

Postanowieniem z dnia 27 lutego 2019 roku Sąd podjął zawieszono w sprawie postępowanie.

W piśmie z dnia 8 maja 2019 roku pełnomocnik powoda podtrzymał stanowisko w sprawie.

(postanowienie k. 6, pismo k. 61)

W piśmie procesowym z dnia 5 sierpnia 2019 roku, ustanowiony przez pozwaną K. G. pełnomocnik w osobie radcy prawnego, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazał, iż żądanie orzeczenia opróżnienia lokalu mieszkalnego wobec pozwanej jest przedwczesne, bowiem pozwana, po spłacie zadłużenia, podjęła działania zmierzające do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu i oczekuje na rozstrzygnięcie tejże kwestii.

(pismo k.73-74)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo już zmianie.

(pismo k.85, protokół rozprawy z dnia 4 listopada 2019 roku k.87-87v, protokół rozprawy z dnia 17 września 2020 roku k.101-102, protokół rozprawy z dnia 19 listopada 2020 roku k.107-107v)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 września 2006 roku K. G. zawarła z powodem umowę o najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy strona powodowa zobowiązała się wydać najemcy przedmiotowy lokal do użytkowania, a K. G. zobowiązała się do uiszczania czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe. W umowie wskazano także, że za zapłatę czynszu i opłat solidarnie z najemcą odpowiadają stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Osobą uprawnioną do zamieszkiwania z pozwaną w przedmiotowym lokalu był pozwany R. G. (2). W razie zwłoki w uiszczaniu wskazanych należności wynajmującemu służyło prawo naliczania odsetek ustawowych. Wynajmujący mógł wypowiedzieć przedmiotową umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego m.in. jeżeli najemca pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

(kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego k. 20-22v, okoliczności bezsporne)

W dniu 8 grudnia 2014 roku powód sporządził pisma, w treści których wezwał pozwanych do niezwłocznego uregulowania zadłużenia z tytułu opłat czynszu i opłat eksploatacyjnych w wysokości 7.878.85 zł, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na całkowitą spłatę należności oraz poinformował, iż po bezskutecznym upływie

terminu umowa najmu zostanie wypowiedziana. Powód nie złożył do akt przedmiotowej sprawy dowodów nadania powyższych pism, ani też dowodów doręczenia tychże pism pozwanym.

(pisma k.18, 19)

Pismem z dnia 2 marca 2015 roku, doręczonym K. G. w dniu 9 marca 2015 roku, powód wypowiedział pozwanej umowę najmu przedmiotowego lokalu, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2015 roku. Jednocześnie wskazał, iż zadłużenie na koncie ewidencyjnym spornego lokalu na dzień 31 stycznia 2015 roku z tytułu opłat czynszu oraz opłat eksploatacyjnych wynosi 5.480,54 zł.

(wypowiedzenie k.17)

Pozwana K. G. w dniu 6 listopada 2015 roku złożyła oświadczenie o uznaniu długu z tytułu czynszu i opłat za sporny lokal, wynoszące na dzień 31 października 2015 roku 5.787,23 zł.

(oświadczenie k.14)

Na dzień 31 stycznia 2016 roku zadłużenie pozwanych z tytułu czynszu za najmem spornego lokalu za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku wynosiło łącznie 6.107,26 zł.

(kartoteka finansowa k.13)

W toku procesu pozwani uregulowali w całości powstałe zadłużenie.

(okoliczności bezsporne)

Pozwana K. G. w przedmiotowym lokalu mieszka sama. Pozwany R. G. (2) tymczasowo przebywa w Anglii, gdzie wyjechał w celach zarobkowych, chcąc uzyskać środki finansowe na spłatę zadłużenia. Pozwany po powrocie z Anglii ma zamiar założyć rodzinę i zamieszkać wraz z nią w spornym lokalu.

K. G. jest na emeryturze i z tego tytułu otrzymuje miesięcznie kwotę 1.302 zł. Posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. Korzysta z pomocy MOPS, a także z uwagi na chorobę nowotworową korzysta z pomocy opiekuńczej. Pozwanej nie przysługują żadne inne świadczenia.

Pozwani nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu. Obecnie nie mają żadnego zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat dodatkowych, a wszelkie opłaty regulują na bieżąco.

Pozwana K. G. wystąpiła do pozwanego z wnioskiem o zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu, jednakże otrzymała decyzję odmowną od której odwołała się. Skarga pozwanej nie została rozpatrzona do chwili obecnej.

(zeznania pozwanej 00:05:29-00:07:10, zeznania pozwanego 00:11:23-00:15:35 w elektronicznym protokole rozprawy z dnia 17 września 2019 roku k. 101-102, orzeczenie o niepełnosprawności k.98)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Uzupełniająco Sąd oparł się na dowodzie z przesłuchania pozwanych w charakterze strony.

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.

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu Cywilnego” (tekst jednolity Dz. U. 2016, 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 rodzaj regulacji mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z pozwaną K. G. z powodu zaległości czynszowych nie zostały spełnione przez wynajmującego.

Przede wszystkim najemca powinien zostać wezwany do zapłaty 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 k.c. dotyczącego najmu w ogólności; wynajmujący winien bowiem w przypadku najmu lokalu uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia oraz udzielić mu dodatkowego miesięcznego 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. k.c. (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 bez zachowania terminów wypowiedzenia. (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 jedynymi wezwaniami do zapłaty poprzedzającymi wypowiedzenie umowy najmu były kserokopie pism z dnia 8 grudnia 2014 roku (k. 18, 19), z treści których wynika wprawdzie, że są kierowane do obojga pozwanych, ale brak jest zarówno dowodu nadania owych pism, jak i dowodu doręczenia ich pozwany. Strona powodowa nie wykazała, iż pozwani otrzymali pisemne wezwanie do zapłaty. Podkreślić należy, że powód wprawdzie złożył do akt sprawy kserokopię książki nadawczej (k.18v,19v) jednakże pozwani jako adresaci w niej nie figurują, nie stanowi więc ona dowodu nadania wezwań ani ich doręczenia.

Zgodnie z art. 61 § 1 k.c. zdanie pierwsze oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Artykuł ten pozwala ustalić, w jakiej chwili oświadczenie woli może być uznane za złożone. Kwestia ta ma pierwszoplanowe znaczenie przynajmniej z dwóch powodów. Po pierwsze, złożenie oświadczenia wyznacza moment, od którego autor oświadczenia może być uznany za związanego wyrażoną przez siebie wolą. Po drugie zaś, precyzyjne ustalenie chwili złożenia oświadczenia może być niezbędne dla stwierdzenia czy nastąpiło to z zachowaniem obowiązującego w danym przypadku terminu.

Skuteczność oświadczenia woli zależy od zakomunikowania go właściwej osobie, a więc tej do której jest ono kierowane (por. wyr. SN z dnia 21 czerwca 1965 r., III PR 18/65, NP 1966, nr 4, s. 531; wyr. SN z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKU 44/96, Prok. i Pr. 1997, nr 6, s. 30). Istotnym dla skuteczności oświadczenia woli jest jego dojście do adresata w taki sposób, aby mógł on zapoznać się z jego treścią. Nie jest natomiast istotne to, kiedy oświadczenie woli zostało wyrażone albo wysłane do adresata. Samo sporządzenie pisma zawierającego oświadczenie woli nie może być uznane za złożenie oświadczenia woli w rozumieniu art. 61 k.c., chociażby nawet istniała możliwość faktycznego zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata, o ile nie nastąpiło przekazanie tego pisma z zamiarem wywołania skutków

prawnych (por. wyrok SN z dnia 4 listopada 1982 r., II CR 380/82, OSNC 1983, nr 8, poz. 117; wyrok SN z dnia 20 sierpnia 1984 r., I PRN 111/84, OSNC 1985, nr 4, poz. 57, z glosą T. Liszcz, PiZS 1985, nr 11, s. 68).

Ocena, czy adresat oświadczenia miał faktyczną możliwość zapoznania się z jego treścią, nie zawsze jest oczywista. Zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 6 k.c. na składającym oświadczenie woli spoczywa w takich przypadkach ciężar dowodu, że jego oświadczenie doszło do adresata w taki sposób, że mógł się z nim zapoznać w normalnym toku czynności, natomiast na adresacie tego oświadczenia spoczywa ewentualnie ciężar wykazania, że nie miał on rzeczywistej możliwości zapoznania się z jego treścią (Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 301; por. M. Piekarski (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 179; B. Ziemianin, Z. Kuniewicz, Prawo cywilne. Część ogólna, Poznań 2007, s. 169).

W ocenie Sądu strona powodowa nie udowodniła prawidłowości doręczenia pozwanym pisma zawierającego wezwanie do zapłaty zaległości czynszowych tj. powód nie złożył oświadczenia woli w taki sposób, iż pozwani mogli się z nim zapoznać. Powód takich dowodów w toku postępowania nie przedłożył co implikowało brak możliwości stwierdzenia wobec pozwanej skuteczności wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu.

Wprawdzie powód wykazał, iż skutecznie doręczył pozwanej K. G. wypowiedzenie umowy najmu, jednakże czynność ta nie może 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 tych samych względów powyższej nieprawidłowości nie może sanować wniesienie pozwu o nakazanie opróżnienia lokalu, gdyż taka czynności procesowa uznawana jest powszechnie za wyraz zamiaru rozwiązania umowy najmu, stąd też doręczenie takiego pozwu może zastępować oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, nie zaś wezwanie do zapłaty należności.

W świetle powyższych okoliczności, z powodu braku doręczenia pozwanym wezwania i wyznaczenia obu pozwanym dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty należności, pomimo doręczenia pozwanej oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, nie można uznać, iż przedmiotowa umowa uległa rozwiązaniu. W konsekwencji, w ocenie Sądu, pozwana K. G. nadal dysponuje wobec strony powodowej tytułem do władania i korzystania z lokalu numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł., zaś pozwany R. G. (2) jest nadal uprawniony do zamieszkiwania z pozwaną w przedmiotowym lokalu.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. – w myśl zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu.

Pozwana K. G. wygrała proces w całości, a zatem pozwanej należy się od powoda zwrot niezbędnych kosztów poniesionych w celu niezbędnej obrony, do których niewątpliwie należy zaliczyć m.in. wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym (art. 98 § 3 k.p.c.) w wysokości 240 zł (§ 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.).