

Sygnatura akt I C 131/18

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Z., dnia 27 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Ewelina Iwanowicz

Protokolant: Marta Floreczyk

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2018 r. w Zgierzu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z.

przeciwko M. B. i G. B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 131/18

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 5 stycznia 2018 roku Gmina M. Z. wystąpiła o nakazanie pozwanym M. B. oraz G. B. opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...) nr 11 wraz ze wszystkimi przynależnymi rzeczami ruchomymi stanowiącymi współwłasność pozwanych. Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pozew – k. 3 – k. 4)

Pozwani nie ustosunkowali się co do wniesionego pozwu. Pomimo zawiadomienia o terminie rozprawy w dniu 27 lutego 2018 roku nie stawili się, ani nie złożyli wyjaśnień.

(koperta –k. 42, koperta – k. 43, protokół – k.46)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 sierpnia 2008 roku Gmina M. Z. zawarła z M. B. oraz J. B. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ulicy (...) na czas nieokreślony. Obecnie w lokalu zamieszkuje pozwana M. B. wraz z synem G. B..

(poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia umowy najmu – k. 5-5v.)

Pismem z dnia 29 czerwca 2015 roku Prezydent Miasta Z., w odpowiedzi na wniosek M. B., rozłożył na raty zaległości w opłatach za wynajmowany lokal nr 11 przy ul. (...), które to wynosiły na dzień 31 maja 2015 roku 6.769,90zł. Pozwana poinformowana została, iż w przypadku braku wpłaty choćby jednej raty zaległości w wyznaczonym terminie lub wpłaty rat w niepełnej wysokości, cała rozłożona na raty należność stanie się natychmiast wymagalna, zaś Miejskie Przedsiębiorstwo (...) podejmie przewidziane prawem czynności mające na celu ściąganie

długu. Dodatkowo pouczone M. B., iż w przypadku nie wywiązania się z tego obowiązku spowoduje to skierowanie sprawy o zapłatę na drogę postępowania sądowego.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia pisma Prezydenta Miasta Z.
– k. 8-9)

Pismem datowanym na dzień 24 października 2016 roku, doręczonym w trybie awizo, Miejskie Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w Z. działająca w imieniu Gminy M. Z. wypowiedziało M. B. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ul. (...) ze skutkiem rozwiązującym na dzień 30 listopada 2016 roku z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia z uwagi na fakt, iż pomimo pisemnego wezwania z dnia 10 listopada 2015 roku w wyznaczonym terminie nie uregulowała całości zadłużenia z tytułu czynszu oraz innych opłat (art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie prawa lokatorów...). W związku z powyższym, pozwana wezwana została do niezwłocznego zdania lokalu w stanie wolnym. Niezastosowanie się do obowiązku spowodować miało zaś wystąpienie na drogę postępowania sądowego o eksmisję z zajmowanego lokalu.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia wypowiedzenia – k. 6, poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia zwrotnego potwierdzenia odbioru – k. 7-7v)

Miejskie Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w Z. jest uprawniona do reprezentacji Gminy M. Z. w postępowaniach dotyczących eksmisji z lokali komunalnych.

(informacja odpowiadająca odpisowi aktualnego z KRS spółki – k. 10-13, poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia zarządzenia z załącznikami – k. 14-24)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Jak stanowi art. 222 § 1 k.c., 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 art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z zm.), 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.

Stosownie do ust. 2 pkt 2 omawianego przepisu, 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.

Z brzmienia powołanych przepisów jasno wynika, że warunkiem koniecznym skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego jest pisemne wezwanie najemcy do zapłaty zaległego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości i należności bieżących, przy jednoczesnym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu. Powódka nie spełniła powyższego wymogu. W piśmie z dnia 29 czerwca 2015 roku Prezydent Miasta Z. jako jedyną konsekwencję braku wpłaty wymaganych należności wskazał postawienie całości należności w stan wymagalności, pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania sądowego z powództwem o zapłatę. Powódka nie informowała zatem pozwanych o możliwości

rozwiązania stosunku najmu i wystąpienia do sądu z powództwem o eksmisję. W takiej sytuacji, wypowiedzenie z dnia 24 października 2016 roku jest bezskuteczne, zaś wniesiony pozew nie może być traktowany jako skuteczne oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu. W przeciwnym razie byłoby to naruszenie regulacji przewidzianej w powołanej ustawie, która ma pełnić funkcję ochronną i dlatego powinna być interpretowana bardzo ostrożnie z uwzględnieniem interesów najemców (tak też Sąd Okręgowy w Łodzi w wyrokach z dnia 3 listopada 2015 r., III Ca 1007/15, z dnia 23 listopada 2016 r., III Ca 1041/16, z dnia 4 grudnia 2015 r. w sprawie III Ca 1086/15). Na marginesie dodać należało, iż brak jest dowodu doręczenia pozwanym pisma z 29 czerwca 2015 roku.

Pozwani zajmują zatem lokal na podstawie stosunku prawnego, co wyklucza orzeczenie ich eksmisji.

W tym stanie faktycznym należało orzec jak w sentencji.