Sygn. IC 1062/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy w Kluczborku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Monika Kromp

Protokolant: sekr. sądowy Anna Zwarycz

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego r. w Kluczborku

sprawy z powództwa ***M. S.***

przeciwko J. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I.

nakazuje pozwanemu J. S., aby wraz z rzeczami prawa jego reprezentującymi, opróżnił, opuścił i wydał powodowi M. S. lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...);

II.

nie przyznaje pozwanemu prawa do lokalu socjalnego;

III.

zasądza do pozwanego na rzecz powoda kwotę 337,- zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 120,- zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1062/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29.12.2014 r. powód M. S., wniósł o nakazanie pozwanemu J. S., aby opuścił i opróżnił z osób i rzeczy reprezentujących ich prawa lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku mieszkalnym w K., przy ul. (...) i aby wydał go powodowi, wnosząc również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazano, iż powód wraz z małżonką I. S. jest właścicielem nieruchomości, w której znajduje się opisywany lokal. Pozwany zajmuje go bez podstawy prawnej, albowiem pismem z dnia 29.07.2015 r. powód dokonał wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 20.11.2015 r. (data wpływu) pozwany J. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu wskazał, iż powód nie dokonał skutecznego wypowiedzenia niniejszej umowy z uwagi na fakt, iż nie doręczył prawidłowo pisma mającego stanowić wypowiedzenie na właściwy adres, nadto nie dokonał wcześniejszego wezwania do zapłaty zaległego czynszu z 30 – dniowym terminem zapłaty.

W toku przeprowadzonego postępowania Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. S. wraz z żoną I. S. są na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej współwłaścicielami 4 – izbowego lokalu mieszkalnego, o powierzchni użytkowej 84 m^2, położonego w budynku przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kluczborku prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

W dniu 03.06.2013 r. powód M. S. działając za zgodą żony wyrażoną w sposób dorozumiany, zawarł z J. S. bezterminową umowę najmu opisanego powyżej lokalu mieszkalnego, z czynszem najmu ustalonym na kwotę 900,00 zł miesięcznie, płatnym do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, zastrzegając dla każdej ze stron 3 - miesięczny termin wypowiedzenia przedmiotowej umowy.

Dowód: odpis księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Kluczborku Kw nr (...) k. 14-15, umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta dnia 03.06.2013 r. k. 16-18

Z tytułu zaległości czynszowych wynikających z łączącej strony umowy najmu przedmiotowego lokalu, pozwany zalega z zapłatą na rzecz powoda kwoty 4.500,00 zł należności głównej, za miesiące od kwietnia sierpnia 2015 r.

Pismem z dnia 02.07.2015 r. (doręczonym skutecznie w dniu 20.07.2015 r. – własnoręczne potwierdzenie odbioru) powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległego czynszu w kwocie 3.600,00 zł, w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.

Ponownie pismem z dnia 27.07.2015 r. (doręczonym skutecznie w dniu 12.08.2015 r. – własnoręczne potwierdzenie odbioru) powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległego czynszu w kwocie 4.500,00 zł, w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania.

Pismem z dnia 29.07.2015 r. (doręczonym pozwanemu w dniu 14.08.2015 r., – własnoręczne potwierdzenie odbioru) powód złożył w/w oświadczenie o wypowiedzeniu łączącej strony umowy najmu, z uwagi na zaleganie przez pozwanego z płatnościami czynszu najmu za 5 pełnych okresów płatności.

Nakazem zapłaty z dnia 08 września 2015 r. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kluczborku nakazał pozwanemu J. S., aby zapłacił na rzecz powoda kwotę 4.500,00 zł wraz z dochodzonymi odsetkami oraz kosztami procesu.

Pozwany J. S. nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna.

Dowód: wezwania do zapłaty datowane na 02.07.2015 r., 27.07.2015 r. skierowane przez powoda do pozwanego k. 4-5, pismo datowane na 29.07.2015 r. skierowane przez powoda do pozwanego k. 6, pismo pozwanego datowane na 20.08.2015 r. skierowane do powoda k. 7-8 wraz z potwierdzeniem nadania k. 9, nakaz zapłaty wydany przez tut. Sąd dnia 08 września 2015 r. w sprawie o sygn. akt I Nc (...) k. 35, zestawienie wpłaty czynszu od początku wynajmu mieszkania k. 42, pismo datowane na 29.07.2015 r. skierowane przez powoda do pozwanego k. 43 wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 44-45, wezwania do zapłaty datowane na 27.07.2015 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 46-47, wezwania do zapłaty datowane na 02.07.2015 r. k. 48 wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 49, pismo Powiatowego Urzędu Pracy w K. datowane na 09.12.2016 r. k. 54

Mając powyższe ustalenia na uwadze Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie zauważyć trzeba, iż powód posiadał samodzielną legitymację czynną do wytoczenia niniejszego powództwa, pomimo faktu, że prawo własności nieruchomości objętej powództwem windykacyjnym, pozostaje w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej w/w oraz I. S., albowiem stosowanie do treści art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania

wspólnego prawa, w tym w szczególności, co nie budzi wątpliwości interpretacyjnych, zmierzających do wytoczenia powództwa windykacyjnego.

Przechodząc dalej należy poczynić kilka uwag o charakterze teoretycznym i tak wskazania wymaga, iż zgodnie treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego, zwanego też roszczeniem wydobywczym (rei vindicatio), jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Dlatego obrazowo określa się je jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi (por. np. S. Wójcik (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 475; E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 491; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.) Komentarz, t. I, 2005, s. 623). Żeby można było mówić o roszczeniu windykacyjnym, muszą być spełnione dwa warunki: po pierwsze, treścią roszczenia jest żądanie wydania rzeczy, po drugie zaś, wynika ono z prawa własności.

Właściciel nie może żądać wydania rzeczy, jeżeli władającemu przysługuje skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine k.c.).

Subsumując ustalony stan faktyczny wskazania wymaga, iż prawnie relewantnym pozostawało ustalenie, czy pozwanemu przysługuje zarzut hamujący roszczenie powoda w postaci swojego prawa do rzeczy.

W tym zakresie wskazania wymaga, iż bezspornym pozostawało, że strony łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu z dnia 03.06.2013 r. Sąd oceniając ważność niniejszej umowy przyjął, iż M. S. zawierając ją działał za zgodą zony wyrażoną w sposób dorozumiany. Trzeba mieć bowiem na uwadze, iż przedmiot najmu stanowi współwłasność ustawową małżeńską, zatem zgoda wszystkich współwłaścicieli jest konieczna dla przyjęcia skuteczności obciążenia wspólnej nieruchomości, choćby wyłącznie prawem obligacyjnym. W realiach rozpoznawanej sprawy Sąd przyjął, iż taka zgoda został udzielona, o czym świadczy choćby fakt, iż I. S., wiedząc o niniejszym stosunku najmu – co wynika wprost z materiałów sprawy, w żaden sposób do chwili obecnej nie kwestionowała dokonania tejże czynności prawnej, nie podnosząc także w jakikolwiek sposób swojego sprzeciwu dla jej zawarcia.

Powyższa eksplikacja uzasadnia twierdzenie, iż strony łączyła skuteczna umowa najmu przedmiotowej nieruchomości dowodząc w ten sposób pierwotnego prawa pozwanego do opisywanego lokalu. Spornym jest natomiast czy przedmiotowa umowa najmu została skutecznie wypowiedziana, pozbawiając pozwanego w ten sposób jego prawa.

W tym kontekście wskazania wymaga, iż zgodnie z treścią art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, który jako przepis bezwzględnie obowiązujący ma pierwszeństwo stosowania przed odmiennymi w tym zakresie postanowieniami umowy, 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. 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.

Dokonując subsumcji ustalonego stanu faktycznego sprawy wskazania wymaga, iż nie ulega wątpliwości, że z tytułu zaległości czynszowych wynikających z łączącej strony umowy najmu przedmiotowego lokalu, pozwany zalega z zapłatą na rzecz powoda kwoty 4.500,00 zł należności głównej, za miesiące od kwietnia sierpnia 2015 r., co potwierdza przedłożony do sprawy wykaz wpłat czynszowych, a co stwierdził także Referendarz sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku, który nakazem zapłaty z dnia 08 września 2015 r. nakazał pozwanemu J. S., aby zapłacił na rzecz powoda kwotę 4.500,00 zł wraz z dochodzonymi odsetkami oraz kosztami procesu.

Powód miał zatem podstawy prawne i faktyczne, objęte dyspozycją art. 11 ust. 2 pkt 2 powoływanej ustawy, konstytuujące jego prawo do dokonania wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu.

Faktem jest na co powołuje się pozwany, iż powód nie zachował wszystkich wymagań formalnych w postaci nie zakreślenia pozwanemu 30 – dniowego terminu na spłatę zaległości, po wezwaniu w/w do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy, albowiem powód pismem z dnia 02.07.2015 r. (doręczonym skutecznie w dniu 20.07.2015 r.) wezwał pozwanego do zapłaty zaległego czynszu w kwocie 3.600,00 zł, w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania, ponawiając wezwanie pismem z dnia 27.07.2015 r. (doręczonym skutecznie w dniu 12.08.2015 r.), a już pismem z dnia 29.07.2015 r. doręczonym pozwanemu w dniu 14.08.2015 r., powód złożył w/w oświadczenie o wypowiedzeniu łączącej strony umowy najmu.

Podnieść należy jednakże, iż w oparciu o przytoczone przepisy, wypowiedzenie stosunku prawnego stanowiącego podstawę korzystania przez lokatora z lokalu mieszkalnego niezależnie od daty jego rzeczywistego dokonania zawsze odnosi skutek na koniec miesiąca kalendarzowego. Rozstrzygająca jest przy tym data skutecznego złożenia lokatorowi oświadczenia woli o wypowiedzeniu, tzn. dzień, w którym lokator mógł zapoznać się z treścią tego oświadczenia (art. 61 § 1 k.c.). Jeżeli więc in concreto lokator otrzymał pisemne oświadczenia o wypowiedzeniu 14 sierpnia 2015 r., termin wypowiedzenia i tak zaczął biec dopiero od dnia 01 września 2015 r. ergo pozwany jeszcze przed okresem biegu terminu wypowiedzenia miał możliwość w ustawowym 30 – dniowym terminie spłacić całą należność dłużną, albowiem pierwsze wezwanie do zapłaty zostało mu doręczone w dniu 20 lipca 2015 r., co w ocenie Sądu in fine świadczy o skuteczności dokonanego przez powoda wypowiedzenia umowy najmu.

Abstrahując jednakże od powyższego stwierdzić trzeba, iż wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego następuje także przez doręczenie najemcy odpisu pozwu o opróżnienie tego lokalu, powołującego się na okoliczności wymienione w komentowanej ustawie, (uchwała SN z 11 września 1997 r., III CZP 39/97, LexisNexis nr 325129, OSNC 1997, nr 12, poz. 191, z glosą aprobującą A. Szpunara, PS 1998, nr 6, poz. 100). Skoro zatem w niniejszej sprawie odpis pozwu został doręczony pozwanemu w dniu 17.09.2015 r. to przyjąć należy, iż do dnia wyrokowania z pewnością doszło upływu miesięcznego okresu wypowiedzenia, implikując ustanie łączącej strony obligacji, konsekwencją czego jest pozbawienie pozwanego zarzutu hamującego roszczenie powoda, przesądzając w ten sposób o jego zasadności, przy wykazaniu jednocześnie wszystkich pozostałych przesłanek o czym szeroko była mowa wcześniej.

Reasumując powyższe rozważania wskazania wymaga, iż wobec braku zarzutu hamującego, który przysługiwał by pozwanemu, niniejsze powództwo należy uznać za w pełni uzasadnione wobec zrealizowania treści art. 222 § 1 k.c.

Sąd nie przyznał pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (ust. 2). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Odnosząc powyższą eksplikację do realiów rozpoznawanej sprawy należy wskazać, iż pozwany J. S. nie spełnienia przesłanek obligatoryjnego uzyskania prawa do lokalu socjalnego, opisanych powyżej, a jednocześnie jego nie zostało

wykazane aby sytuacja majątkowa oraz rodzina wypełniała kryterium „szczególności”, jako ustawowego znacznika fakultatywnego uznania Sądu w tym przedmiocie.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, Sąd oparł na zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy, której normatywną implikację stanowi art. 98 kpc, zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 337,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 120,00 zł kosztów zastępstwa procesowego oraz 17,00 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, obciążając jednocześnie pozwanego kosztami postępowania wywołanymi wniesieniem przez niego sprzeciwu