

Sygn. akt I C 759/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2015 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Kamilla Gos-Górska

Protokolant: Sabina Drewniak - Szczepek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 września 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa **Gminy G.**

przeciwko **D. O., M. Z. (1), Z. Z., M. Z. (2), N. O., H. O.**

o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powódki Gminy G. na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 154 zł (sto pięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Kamilla Gos-Górska

Sygn. akt I C 759/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 maja 2015 roku powódka Gmina G. wniosła o nakazanie pozwanym D. O., M. Z. (1) oraz małoletnim Z. Z., M. Z. (2), N. K. oraz H. O. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) oraz

o wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Jednocześnie powódka wniosła

o orzeczenie o braku uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego oraz o solidarne zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, iż jako właściciel lokalu zorganizowała przetarg na wysokość stawki czynszu najmu. Przetarg wygrała pozwana, w konsekwencji zawarto z nią umowę najmu lokalu. Pozwana nie wywiązywała się z obowiązku uiszczania czynszu i opłat za media, co spowodowało, iż na dzień 31 marca 2015 roku stan zadłużenia lokalu wynosił 7.186,87 zł. Powódka wskazała, iż pismem z dnia 8 grudnia 2014 roku wezwała pozwaną do zapłaty zaległości, wyznaczając jej miesięczny termin zapłaty i zastrzegając rygor wypowiedzenia umowy najmu w przypadku braku spłaty zadłużenia. Pozwana potwierdziła odbiór pisma w dniu 12 grudnia 2014 roku, jednakże w wyznaczonym terminie nie spłaciła obciążającego ją zadłużenia. W konsekwencji, pismem z dnia 26 stycznia 2015 roku powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego, ze skutkiem na dzień 31 marca 2015 roku z powodu zaległości w zapłacie czynszu i opłat dodatkowych za okres powyżej 3 miesięcy. Pozwana była wzywana do dobrowolnego wydania lokalu, wezwania okazały się bezskuteczne. Nadto powódka wskazała, że pozwani nie spełniają

warunków do uzyskania lokalu socjalnego, gdyż posiadają uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym przy ulicy (...) w G..

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 września 2015 roku (k. 53 i n.) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki solidarnie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Jednocześnie, na wypadek uwzględnienia powództwa, pozwani wnieśli o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego. W piśmie podniesiono, że D. O. nie otrzymała wypowiedzenia umowy najmu, datowanego na dzień 26 stycznia 2015 roku, przesyłka nie była też awizowana a pierwszą informację o wypowiedzeniu umowy powzięła z pisma powódki z dnia 1 kwietnia 2015 roku, stanowiącego wezwanie do wydania lokalu, a doręczonego jej 8 kwietnia 2015 roku. Po otrzymaniu pisma, pozwana niezwłocznie udała się do przedstawicieli powódki, deklarując chęć ugodowego zakończenia sporu i spłacania zadłużenia w ratach po 200 – 400 zł. Niezależnie pozwana podniosła, że zaległości w spłacie czynszu powstały z uwagi na splot szczególnych okoliczności, w których pozwana się znalazła. Mimo trudnej sytuacji materialnej, pozwana na bieżąco spłaca należności czynszowe zgodnie ze złożoną deklaracją. Ponadto pozwana podniosła, że podjęcie przez powódkę próby eksmisji pozwanej wraz z pozostającymi na jej utrzymaniu dziećmi, było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W piśmie procesowym z dnia 22 września 2015 roku, złożonym na rozprawie w dniu 25 września 2015 roku, odnosząc się do treści odpowiedzi na pozew, powódka podtrzymała swoje stanowisko, podnosząc jednocześnie, że skutecznie doręczyła pozwanej zarówno wezwanie do zapłaty zaległości z dnia 8 grudnia 2014 roku, jak i wypowiedzenie umowy najmu z dnia 26 stycznia 2015 roku, przy czym pozwana nie odebrała tych przesyłek. Ponadto, w dniu 5 stycznia 2015 roku z pozwaną D. O. był przeprowadzony wywiad środowiskowy na okoliczność osób faktycznie zamieszkałych w lokalu, a zatem już wówczas pozwanej było wiadome, że zostanie jej wypowiedziana umowa najmu.

Na rozprawie w dniu 25 września 2015 roku ustalono, że małoletnia N. nosi aktualnie nazwisko O. (w miejsce K.).

Pozwana D. O. wskazała, że otrzymała jedynie wezwanie do opuszczenia lokalu – nie otrzymała ani wezwania do zapłaty, ani też wypowiedzenia umowy najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...).

/okoliczność bezsporna/

W dniu 6 grudnia 2013 roku Gmina G. zawarła z D. O. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), na czas nieokreślony. Stawka czynszu została uzgodniona na kwotę 1.779,10 zł a najemca zobowiązał się ponadto do uiszczania opłat związanych z korzystaniem z lokalu (media).

Lokal mieszkalny zajęła D. O. wraz z dziećmi – M. Z. (1) oraz małoletnimi – Z. Z., M. Z. (2), N. (...) i H. O..

/okoliczności bezsporne, a ponadto: wykaz (k. 6), umowa najmu z dnia 6 grudnia 2013 roku (k. 10 – 11), zaświadczenie (k. 8), notatka służbowa (k. 17)/

D. O. nie regulowała należności związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego numer (...) w pełnej wysokości, co spowodowało powstanie zaległości z tego tytułu. Na dzień 8 grudnia 2014 r. zaległość wyniosła 9.234,09 zł, wobec czego w dniu 8 grudnia 2014 roku Gmina G. sporządziła pismo adresowane do D. O., wzywając ją do uregulowania tego zadłużenia w terminie 30 dni, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Przesyłka zawierająca to pismo została opatrzona datą awizacji 12 grudnia 2014 roku. Przesyłka została zwrócona nadawcy.

/dowody: pismo (k. 5), wyciąg z kartoteki (k. 7), wezwanie do zapłaty z dnia 8 grudnia 2014 roku wraz z drukiem zwrotnego potwierdzenia odbioru (k. 15 – 16)/

W dniu 26 stycznia 2015 roku Gmina G. sporządziła pismo adresowane do D. O., zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Przesyłka zawierająca to pismo została opatrzona datą awizacji 29 stycznia 2015 roku. Przesyłka została zwrócona nadawcy.

/dowody: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 26 stycznia 2015 roku wraz z drukiem zwrotnego potwierdzenia odbioru (k. 13 – 14)/

Pismem z dnia 1 kwietnia 2015 roku Gmina G. wezwała D. O. do wydania zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego numer (...). D. O. otrzymała tę przesyłkę.

/dowody: wezwanie do wydania lokalu z dnia 1 kwietnia 2015 roku (k. 12), zeznania pozwanej D. O. (k. 114 - 115)/

Po otrzymaniu wezwania do wydania lokalu D. O. udała się do przedstawicieli Gminy G.. W czasie rozmowy z pracownikiem Zarządu Budownictwa Mieszkaniowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G., D. O. dowiedziała się o wszczętej przeciwko niej procedurze zmierzającej do odzyskania lokalu mieszkalnego numer (...) do zasobów gminnych. Wówczas dowiedziała się też o wypowiedzeniu jej umowy najmu. W czasie tej wizyty D. O. zadeklarowała chęć spłaty zadłużenia.

/dowody: pismo pozwanej z dnia 8 kwietnia 2015 roku (k. 84), zeznania pozwanej D. O. (k. 114 - 115)/

D. O., M. Z. (1), Z. Z., M. Z. (2), N. O. i H. O. nadal zamieszkują w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w G.. Wszyscy oni są zameldowani pod innym adresem - w domu rodziców D. O..

/dowody: wykaz (k. 9), zeznania pozwanej D. O. (k. 114 - 115)/

D. O. jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w G. jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. Aktualnie zajmuje się córką H. O.. Utrzymuje się ze środków uzyskiwanych z funduszu alimentacyjnego, zasiłków rodzinnych oraz dodatków socjalnych, miesięcznie dysponując kwotą 2.950 zł. D. O. wspiera jej byłego męża robiąc zakupy, otrzymuje także pomoc od bliskich. D. O. jest trenerem tenisa – może wrócić do wykonywania zawodu.

Na utrzymaniu D. O. pozostają jej dzieci – pełnoletni, uczący się w liceum syn M. Z. (1), małoletnia ucząca się w liceum córka Z. Z., małoletni uczący się w szkole podstawowej syn M., małoletnia uczęszczająca do przedszkola córka N. O. oraz małoletnia córka H. O..

Członkowie rodziny D. O. są zdrowi, nikt z nich nie jest niepełnosprawny.

/dowody: pismo Powiatowego Urzędu Pracy w G. z dnia 3 września 2015 roku (k. 49), pismo Ośrodka Pomocy (...) w G. z dnia 7 września 2015 roku (k. 50 – 51), decyzje z dnia 6 sierpnia 2013 roku (k. 86 – 87, 88 – 89), decyzja administracyjna z dnia 30 stycznia 2014 roku (k. 102 – 103), odwołanie z dnia 12 lutego 2014 roku (k. 104 – 105), zeznania pozwanej D. O. (k. 114 - 115)/

D. O. nie dysponuje innym lokalem mieszkalnym, w którym mogłaby zamieszkać – dom rodziców D. O. stanowi składnik, z którego prowadzona jest egzekucja komornicza. W toku prowadzonego m.in. przeciwko D. O. postępowania egzekucyjnego został wyegzekwowany majątek na łączną kwotę blisko 5.000.000 zł, a do spłaty pozostaje jeszcze kwota 2.000.000 zł.

/dowód: zeznania pozwanej D. O. (k. 114 - 115)/

Od kwietnia 2015 roku D. O. reguluje opłaty związane z zajmowaniem lokalu.

/dowody: zaświadczenie z dnia 7 września 2015 roku (k. 85), potwierdzenia wpłat (k. 90 – 101)/

Z uwagi na prowadzone liczne postępowania sądowe dotyczące spraw spółki i spraw alimentacyjnych D. O. pilnuje odbioru korespondencji. Nie zdarzyło się, aby miała pozostawione awizo w skrzynce pocztowej i nie odebrała korespondencji.

/dowód: zeznania pozwanej D. O. (k. 114 - 115)/

Powyższy stan faktyczny ustalono częściowo w oparciu o okoliczności bezsporne, natomiast w pozostałym zakresie Sąd oparł się o wyżej wymienione dowody z dokumentów oraz zeznania pozwanej D. O..

Autentyczność dokumentów zgromadzonych w sprawie nie była kwestionowana przez żadną ze stron, z zastrzeżeniem skutków, jakie dokumenty te miały wywołać, podlegających ocenie Sądu. Sąd przydał moc dowodu w sprawie także zeznaniom pozwanej D. O., uznając je za wiarygodne i logiczne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

Zgodnie z brzmieniem art. 222 § 1 k.c. właścicielowi przysługuje prawo żądania wydania rzeczy względem osoby, która nią faktycznie włada, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawa do władania tą rzeczą. W przypadku, gdy osoba włada lokalem jednym z praw, które może przeciwstawić żądaniu wydania lokalu jest prawo wynikające z umowy najmu. W oparciu o materiał dowodowy w niniejszej sprawie, Sąd uznał, że pozwanej D. O. przysługuje tytuł prawny do zajmowania lokalu powódki w postaci obowiązującej umowy najmu.

Zawarcie tej umowy stanowiło w niniejszej sprawie okoliczność bezsporną. Spór dotyczył oceny czy doszło do skutecznego wypowiedzenia tej umowy przez stronę powodową.

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze 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 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Art. 11 ust. 2 pkt 2 powołanej ustawy przewiduje, iż 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 zestawienia powyższych przepisów wynika, że procedura wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego wymaga zaistnienia sytuacji wystąpienia zaległości w płatności obejmującej co najmniej trzy pełne okresy płatności, co nie było kwestionowane w toku postępowania, jak też złożenia dwóch oświadczeń przez wynajmującego. Pierwsze z nich winno obejmować wezwanie do zapłaty kwoty zaległości (we wskazanej wysokości) i rygor wypowiedzenia umowy, drugie z nich – w przypadku braku spłaty zaległości – wypowiedzenie umowy najmu. Doręczenie przedmiotowych pism pozwanej D. O. jako najemcy było przez nią kwestionowane.

Oceniając zgromadzony materiał dowodowy, Sąd uznał, że powódka nie wykazała, aby spełniła warunki dotyczące złożenia powyższych oświadczeń pozwanej – najemcy. Do pierwszego ze złożonych pism – wezwanie do zapłaty zostało załączone jedynie pismo – druk potwierdzeń odbioru, które zostało opatrzone informacją o jednokrotnej awizacji pisma. Dokument ten nie zawiera takich danych jak okoliczność pozostawienia zawiadomienia – podczas gdy pozwana kwestionowała, aby znalazło się ono w jej skrzynce pocztowej, jak również czy i gdzie pozostawiono przesyłkę, przez jaki ewentualnie czas przesyłka spoczywała do odbioru przez adresata, kiedy została zwrócona nadawcy. Tożsamy informacji nie zawiera zwrotne potwierdzenie odbioru mające dotyczyć doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Składając odpisy pism powódka ograniczyła się do dołączenia odpisu ich potwierdzeń odbioru. Pomimo zgłoszonych zarzutów, materiał dowodowy nie został uzupełniony choćby o wydruk z elektronicznego śledzenia przesyłek wg ich numeru nadawczego, względnie informacji operatora pocztowego o przebiegu realizacji usługi czy

odpis kopert mających zawierać przedmiotowe pisma, a mogących służyć ustaleniu takich informacji jak ewentualna awizacja, pozostawienie druku awiza czy okres i miejsce spoczywania przesyłki.

Szczegółowe warunki dokonywania doręczeń przesyłek rejestrowanych (tzw. listów poleconych) określone zostały w przepisach ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe, jak też w przepisach rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków wykonywania usług powszechnych przez operatora wyznaczonego (Dz. U. 2013, poz. 545). Stosownie do brzmienia § 34 ust. 1 powołanego rozporządzenia, jeżeli w chwili doręczania przesyłki rejestrowanej stwierdzono nieobecność adresata lub innych osób uprawnionych do jej odbioru, o których mowa w art. 37 ustawy, zawiadomienie o próbie doręczenia przesyłki rejestrowanej wraz z informacją o terminie jej odbioru i adresie placówki oddawczej, w której przesyłka ta jest przechowywana, operator wyznaczony pozostawia w oddawczej skrzynce pocztowej adresata. Zawiadomienie to ma postać papierową. Uwzględniając materiał zgromadzony w sprawie, Sąd uznał, że powódka – pomimo spoczywającego na niej obowiązku - nie wykazała prawidłowości dokonania doręczeń swoich oświadczeń pozwanej. Pozwana nie tylko kwestionowała okoliczności przeprowadzenia powyższej procedury – próby doręczenia a w przypadku jej nieobecności pozostawienia w skrzynce pocztowej zawiadomienia (tzw. awiza) o możliwości odbioru przesyłki z placówki pocztowej, ale też w ocenie Sądu w sposób przekonujący uzasadniła przyczyny dla których szczególną uwagę przywiązuje do odbioru korespondencji. Z tych przyczyn zeznania pozwanej, że w jej skrzynce pocztowej nie znalazły się dokumenty, o których mowa w powołanym przepisie - zawiadomienie o próbie doręczenia przesyłki rejestrowanej wraz z informacją o terminie jej odbioru i adresie placówki – Sąd uznał za wiarygodne.

Należy przy tym zauważyć, że powyższa procedura prowadząca do wypowiedzenia umowy najmu nie może zostać zastąpiona w żaden inny sposób, bezskuteczne jest – na co powoływała się powódka – ewentualne poinformowanie pozwanej o zamiarze wypowiedzenia umowy przy sporządzaniu wywiadu środowiskowego. Bez znaczenia dla tej oceny pozostaje również treść art. 6 g ustawy o ochronie praw lokatorów, na który powoływała się powódka. Przepis ten dotyczy jedynie kwestii dokonywania doręczeń pod dotychczasowy adres najemcy w przypadku opuszczenia przez niego lokalu. Nie zwalnia natomiast z samego obowiązku doręczenia korespondencji.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że powódka, wbrew spoczywającemu na niej obowiązkowi wyrażonemu w art. 6 k.c. oraz 232 k.p.c., nie wykazała, że skutecznie doręczyła pozwanej wezwanie do zapłaty i oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Sama okoliczność złożenia pozwu nie może zastąpić tej procedury. Z tych względów, uznając, że strony wiąże umowa najmu, Sąd uznał powództwo za bezzasadne, orzekając jak w pkt 1 sentencji wyroku.

Wobec powyższego Sąd pomija rozważania dotyczące sytuacji rodzinnej i majątkowej pozwanej, służące ewentualnej ocenie istnienia przesłanek pozytywnego lub negatywnego orzeczenia o prawie pozwanych do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając je od powódki na rzecz pozwanych, wygrywających postępowanie. Na poniesione koszty procesu w łącznej kwocie 154 zł złożyły się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 120 zł oraz dwie opłaty skarbowe od złożenia dokumentów pełnomocnictw - 34 zł.

SSR Kamilla Gos – Górska