

Sygn. akt I C 640/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Łukasz Zamojski

Protokolant: Anna Klois

rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2017 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa **Miasta G.**

przeciwko **C. W.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

SSR Łukasz Zamojski

Sygn. akt I C 640/17

UZASADNIENIE

Powód Miasto G. wniósł o nakazanie pozwanemu C. W., aby opuścił, opróżnił i wydał w stanie wolnym od osób i rzeczy lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że powód jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który wynajmował pozwanemu. Pozwany nie płaci czynszu ani opłat dodatkowych za media. Stan zaległości na dzień złożenia pozwu wynosił 45 567,63 zł. Powód wyczerpał procedurę przewidzianą ustawą o ochronie praw lokatorów. Pozwany był wezwany do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, a wezwanie okazało się być bezskuteczne. Wobec tego, powód pismem z dnia 17 listopada 2016 roku wypowiedział pozwanemu umowę najmu. Pozwany był wzywany do wydania lokalu, lecz bezskutecznie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...). Powód zawarł z pozwanym C. W. umowę najmu spornego lokalu. Pozwany stale zamieszkuje przedmiotowy lokal, nie uiszczając opłat.

(bezsporne, a nadto dowód: kopia protokołu z wywiadu środowiskowego k. 4, pismo TBS z dn. 28.11.2016 r. k. 5, przesłuchanie pozwanego k.30-30v)

Pismem z dnia 17 listopada 2014 roku powód wypowiedział C. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w G., z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, który miał upłynąć w dniu 31 stycznia 2015 roku.

Powód w dniu 7 marca 2016 roku sporządził wezwanie do zapłaty na kwotę 2 540,75 zł. Kwota ta stanowiła zadłużenie z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego powstałe na dzień 29 grudnia 2016 roku za okres przekraczający 3 miesiące. W wezwaniu pozwany został pouczone, że w przypadku nieuregulowania powstałego

zadłużenia, w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania wezwania, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

Pismem z dnia 21 października 2016 roku powód wezwał pozwanego do wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 15 listopada 2016 roku.

(dowody: pismo z dn. 17.11.2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 8-9v, pismo z dn. 7.3.2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 6-7v, pismo z dn. 21.10.2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 10-11v)

C. W. pobiera obecnie świadczenie emerytalne, które wraz z dodatkiem pielęgnacyjnym wynosi 950 zł. Nie otrzymuje żadnych świadczeń socjalnych. Zadłużenie powstało dopiero po przejściu przez niego na emeryturę. Pozwany choruje na arytmie serca, prostatę, niedowidzi. Nie ma żadnej rodziny. Nie ma również możliwości zamieszkania w innym lokalu.

(dowód: przesłuchanie pozwanego k. 30-30v)

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o okoliczności bezsporne i dowody z dokumentów oraz z przesłuchania pozwanego, którym Sąd dał w całości wiarę.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako bezzasadne należało oddalić. Powód reprezentowany w toku procesu przez profesjonalnego pełnomocnika nie wykazał, że umowa najmu lokalu położonego w G. przy ulicy (...) została prawidłowo wypowiedziana, a więc, że pozwany nie dysponuje żadnym uprawnieniem do korzystania z tego lokalu.

Zgodnie z treścią **art. 11 ust. 1** ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., 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 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

W myśl **art. 11 ust. 2 pkt 2** w/w ustawy, który stanowi, że 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.

Reasumując dla skutecznego wypowiedzenia umowy najmu niezbędne jest wcześniejsze wysłanie do najemcy lokalu, jeśli ten zalega z zapłatą czynszu za okres co najmniej trzech miesięcy wezwania do zapłaty z uprzedzeniem, że nieuregulowanie tego zadłużenia w terminie miesiąca może spowodować skutek wypowiedzenia umowy najmu. Powód w niniejszej sprawie nie wykazał, by wyżej wymieniony warunek został spełniony, co miał obowiązek uczynić zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu określonym w **art. 6 k.c.**

Należy podkreślić, że pozwany wyraźnie kwestionował fakt wypowiedzenia umowy najmu – w swoim zeznaniu złożonym na rozprawie twierdził wprost, że „ma umowę najmu lokalu”, nie można zatem przyjąć, by pozwany przyznał fakt skutecznego wypowiedzenia umowy najmu w rozumieniu **art. 230 k.p.c.**

W tym stanie rzeczy powództwo nie mogło zostać uwzględnione, bowiem zgodnie z treścią **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. Skoro pozwany w zeznaniu wskazywał, że wiąże go umowa najmu lokalu, to zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu powód powinien był udowodnić, że umowa ta została skutecznie wypowiedziana, czemu jednak powód nie podołał.

Na marginesie tylko należy wskazać, że w myśl **art. 381 k.p.c.** znacząco ograniczona jest możliwość dołączenia na obecnym etapie postępowania nowego dokumentu istotnego dla sprawy, w postaci właściwego wezwania zawierającego uprzedzenie o możliwości wypowiedzenia umowy najmu (w razie istnienia takiego dokumentu). Profesjonalny pełnomocnik powoda nie wnioskował o dopuszczenie takiego dowodu nawet po przesłuchaniu pozwanego na rozprawie. Na wyraźne pytanie Przewodniczącego pełnomocnik powoda (jak również pozwany), nie wnosił o uzupełnienie postępowania dowodowego.

Mając wszystko powyższe na uwadze na podstawie powołanych wyżej przepisów należało orzec jak w sentencji wyroku.

SSR Łukasz Zamojski