

Sygn. akt. I C 992/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 stycznia 2017r.

Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Wydział I Cywilny

w następującym składzie :

Przewodniczący: SSR Anna Mikołajczak

Protokolant: Joanna Grześkowiak

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2016r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa

Zarządu (...) spółka z o.o. w P.

przeciwko A. F. (1), S. F. (1) i małoletniemu M. F. (1) reprezentowanemu przez S. F. (1) i M. K.

o wydanie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwany, aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi 1 lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w P. przy ul. (...);
2. orzeka o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego;
3. kosztami procesu obciąża pozwanych i z tego tytułu zasądza od A. F. (1) i S. F. (1) rzecz powoda kwoty po 348,50zł.

/-/ SSR Anna Mikołajczak

Sygn. akt: I C 992/16

UZASADNIENIE

Zarząd (...) Spółka z o.o. w P. wniósł o nakazanie pozwanym A. F. (1), S. F. (1) i małoletniemu M. F. (1) opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w P. przy ul. (...). Nadto powód domagał się zasądzenia od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Uzasadniając zgłoszone żądanie pełnomocnik powoda wyjaśniał, że powód jest komunalną osobą prawną, która na podstawie art. 23 ust.3 ustawy o gospodarce komunalnej w wyniku przekształcenia wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością samorządowego zakładu budżetowego, jakim był Zarząd (...) Z. L.. Nadto wskazał, że dodatkowo legitymacja powoda wynikała z okoliczności związanych z zawartą z Miastem P. umową dzierżawy z 01.10. (...) nr (...)m, na mocy której powód objął w dzierżawę m.in. nieruchomość położoną w P. przy ul. (...).

Według dalszych twierdzeń pozwu, pozwani zalegali z opłatami za zajmowany lokal i po uprzednim wezwaniu do spłaty zadłużenia – ostatecznie umowa najmu spornego lokalu została wypowiedziana. Najemcą lokalu był Pan A. F. (1), a wraz z nim zamieszkiwali syn oraz wnuk.

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Z ostrożności procesowej – na wypadek

orzeczenia eksmisji – strona pozwana wniosła o ustalenie, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Uzasadniając swoje stanowisko pełnomocnik pozwanych w pierwszej kolejności podniósł zarzut braku legitymacji czynnej powoda argumentując, że zarządcy umownemu nie przysługuje czynna legitymacja procesowa.

Na płaszczyźnie faktycznej pełnomocnik pozwanych zwrócił uwagę na to, że analizowana sprawa była kolejną sprawą sądową pomiędzy stronami, dot. stosunku zobowiązaniowego najmu. W szczególności przywołano sprawę I C 1719/12 w której Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu oddalił prawomocnie powództwo Miasta P. o wydanie spornego lokalu, nadto sprawa I C 1273/15 dotyczyła obowiązku zapłaty na rzecz powoda należności czynszowych wraz z opłatami dodatkowymi tj. kwoty 63.661,18zł, z której Sąd Rejonowy nieprawomocnie zasądził kwotę 18.440,16zł.

W ocenie pozwanych działania ze strony powoda nie doprowadziły do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Powód wzywając pozwanych w lipcu 2014r. do zapłaty zaległości, w sposób nieprawidłowy oznaczył zaległość, nadto nawet po interwencji pozwanych nie potrafił określić jej w późniejszej wymianie oświadczeń. Ta okoliczność w ocenie pozwanych spowodowała, że powód nie mógł skutecznie rozwiązać z pozwanymi umowy najmu, nie dał bowiem pozwanym możliwości uzyskania wiedzy w zakresie rzeczywistej skali zadłużenia i tym samym możliwości jego spłaty.

Pozwani wskazali nadto, że spełniona została obligatoryjna przesłanka orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego wskazane w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – małoletność jednego z pozwanych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) jest Miasto P..

okoliczność bezsporna

W okresie od 01 stycznia 2000r. do 30 września 2013r. w ramach struktury organizacyjnej Miasta P. funkcjonował zakład (...).

Rada Miasta P. w dniu 21 maja 2013r. podjęła uchwałę Nr (...), w której postanowiła o przekształceniu (...) w spółkę prawa handlowego. Z dniem 1 października 2013r. powołana została Zarząd (...) Spółka z o.o. jako komunalna osoba prawna, która wykonuje zadania własne jednostki samorządu terytorialnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Nadto przedmiotowa nieruchomość została objęta umową dzierżawy z 1 października 2013r.

fakty znane sądowi notoryjnie z urzędu, nadto dowody – dokumenty urzędowe – k. 10-21

Najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) był Pan A. F. (1), który wstąpił w stosunek najmu po śmierci swojego ojca I. F. w 1998r.

Osobami wspólnie zamieszkałymi w lokalu byli Pan S. F. (2) – jego syn oraz wnuk M. F. (2).

okoliczność bezsporna, nadto dowód - dokument urzędowy – k. 22 – 24

Pozwani posiadali zadłużenie dot. regulowania opłat za korzystanie ze spornego lokalu.

Zadłużenie pierwotnie powstało w okresie ok. 4 - 6 lat poprzedzających pozew, konflikt między małżonkami przełożył się wówczas na regulowanie opłat.

Zgodnie z § 4 umowy najmu zawartej z poprzednikiem prawnym A. F. (1) najemca był zobowiązany do uiszczania czynszu miesięcznie z góry do 10. dnia każdego miesiąca. W tym samym terminie najemca miał płacić pozostałe opłaty miesięczne wyszczególnione w umowie.

okoliczność bezsporna, nadto dowód: przesłuchanie pozwanego A. F.

Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2013 roku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu wydanym w sprawie o sygn. I C 1719/12 Sąd oddalił powództwo o eksmisję z lokalu nr (...) przy ul. (...) przeciwko A. F. (1), E. F., A. F. (3), S. F. (1) i R. F..

okoliczność bezsporna , nadto dowód: wyrok Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 17 kwietnia 2013 roku – akta sprawy I C 1719/12 – k. 177

W okresie od września 2008 roku do listopada 2014 roku A. F. (1) tytułem opłat za zajmowanie ww. mieszkania dokonał następujących wpłat:

-we wrześniu 2008 roku – 800 zł

-w październiku 2008 roku – 400 zł

-w listopadzie 2008 roku – 550 zł

-w grudniu 2008 roku – 600 zł

-w styczniu 2009 – 400 zł

-w lutym 2009 roku - 395,00 zł

-w marcu 2009 roku –960 zł

-w kwietniu 2009 roku – 960 zł

-w maju 2009 roku – 960 zł

-w czerwcu 2009 roku – 960 zł

-w maju 2010 roku – 400 zł

-w lipcu 2010 roku – 600 zł

-w sierpniu 2010 roku – 500 zł

-w kwietniu 2011 roku – 400 zł

-w sierpniu 2011 roku – 1125 zł

-w październiku 2011 roku – 1125 zł

-w styczniu 2012 roku -1125 zł

-w lutym 2012 roku – 1309 zł

-w kwietniu 2012 roku – 1309 zł

-w maju 2012 roku 1309 zł

- w czerwcu 2012 roku – 1309 zł
- w lipcu 2012 roku – 1309 zł
- w sierpniu 2012 roku – 1309 zł
- we wrześniu 2012 roku - 1309 zł
- w październiku 2012 roku – 1309 zł
- w listopadzie 2012 roku – 1309 zł
- w grudniu 2012 roku – 1340 zł
- w styczniu 2013 roku – 1340 zł
- w lutym 2013 roku – 1340 zł
- w marcu 2013 roku – 1200 zł
- w kwietniu 2013 roku – 1600 zł
- w czerwcu 2013 roku – 3000 zł
- w sierpniu 2013 roku – 1300 zł
- we wrześniu 2013 roku – 1700 zł
- w październiku 2013 roku – 3100 zł
- w listopadzie 2013 roku – 1550 zł
- w grudniu 2013 roku – 1550 zł
- w styczniu 2014 roku – 1550 zł
- w kwietniu 2014 roku – 1480 zł
- w maju 2014 – 600 zł
- w czerwcu 2014 roku – 1450 zł
- w lipcu 2014 roku – 900 zł
- w sierpniu 2014 roku – 2100 zł
- w październiku 2014 roku – 1550 zł.

Pozwany dokonywał nadto wpłat w okresie od lipca 2009 roku do czerwca 2011 roku w kwocie po 1.125,00 zł, które zaliczono na poczet ugody sądowej zawartej 08.7.2009r. w sprawie VII Cupr 257/09. Ugoda ta dotyczyła zaległości w zapłacie czynszu za zajmowanie przedmiotowego lokalu i dodatkowych opłat za okres poprzedzający 2008 roku.

dowód: dokument urzędowy - uzasadnienie w sprawie I C 1273/15 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu , dokument urzędowy – k. 63-64

Wysokość opłat za użytkowanie lokalu pobieranych przez wynajmującego wynosiła:

- od września do listopada 2008 roku – 935,27 zł
- od grudnia 2008 do stycznia 2009 – 1003,46 zł miesięcznie
- od lutego do listopada 2009 – 1022,76 zł miesięcznie
- od grudnia 2009 do stycznia 2010 – 1097,63 zł miesięcznie
- od lutego 2010 do listopada 2010 roku – 1106,63 zł miesięcznie
- od grudnia 2010 do stycznia 2011 roku – 1190,64 zł miesięcznie
- od lutego do listopada 2012 roku – 1200,54 zł miesięcznie
- od grudnia 2011 do stycznia 2012 roku – 1290, 12 zł miesięcznie
- od lutego do lipca 2012 roku – 1309,92 zł miesięcznie
- od sierpnia do grudnia 2012 roku – 1329,27 zł miesięcznie
- w styczniu 2013 roku – 1346,47 zł miesięcznie
- w okresie od lutego do marca 2013 roku – 1412,54 zł miesięcznie
- w okresie od kwietnia do czerwca 2013 roku – 1529,18 zł miesięcznie
- w okresie od lipca do grudnia 2013 roku –1543,88 zł miesięcznie
- w okresie od stycznia do listopada 2014 roku – 1571,72 zł miesięcznie

Wpłaty dokonywane w konkretnym miesiącu zaliczane były na poczet bieżących należności z tytułu czynszu i pozostałych opłat obciążających najemcę.

dowód: dokument urzędowy - uzasadnienie w sprawie I C 1273/15 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

Ponadto pozwani obowiązani byli do zapłaty kwot wynikających z rocznego rozliczenia świadczeń za media (wodę, odprowadzanie ścieków i wywóz śmieci), które w kolejnych latach ustalone zostały w następujących wysokościach: w roku 2012 – na 199,13 zł, w roku 2013 – na 1675,63 zł, w roku 2014 – 1466,04 zł.

dowód: dokument urzędowy - uzasadnienie w sprawie I C 1273/15 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

W okresie od 2011 do 2014 pozwani byli kilkakrotnie wzywani do zapłaty istniejącego zadłużenia

Wezwaniem z dnia 25 listopada 2011 roku pozwani zostali wezwani do zapłaty kwoty 3.623,74 zł za okres od 1 września 2008 roku do 30 października 2011 roku.

Pismem zawierającym wypowiedzenie umowy najmu z dnia 22 czerwca 2012 pozwani zostali wezwani do zapłaty kwoty 76 367,00 zł.

W odpowiedzi na powyższe A. F. w piśmie z 06.08.2012r. wniósł o anulowanie wypowiedzenia umowy i o prawidłowe wyliczenie zadłużenia, albowiem wymieniona uprzednio kwota nie uwzględniała ugody sądowej zawartej 08.07.2012r.

W odpowiedzi (...) z 14.09.2012r. wyjaśniło, że zadłużenie po uwzględnieniu wpłat na poczet ugody sądowej wynosiło 29.982,51zł.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2013 roku wezwano pozwanych do zapłaty kwoty 4.702,31 zł z tytułu zaległości za okres od 1 listopada 2011 roku do 31 sierpnia 2012 roku.

Pismem z dnia 2 sierpnia 2013 roku wezwano ich do zapłaty kwoty 5,298, zł za okres od 1 września 2012 roku do 31 lipca 2013 roku.

Pismem z dnia 11 lipca 2014 roku pozwani zostali wezwani do zapłaty kwoty 56.725,93 zł za okres od 1 września 2008 roku do 30 czerwca 2014 roku w terminie 1 miesiąca począwszy od dnia doręczenia upomnienia, otrzymując jednocześnie uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu oraz pouczenie o możliwości złożenia wniosku o zamianę lokalu na inny.

dowód: dokument urzędowy - uzasadnienie w sprawie I C 1273/15 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu , nadto dokumenty – k. 66-74 , 2526

W piśmie z 5 sierpnia 2014r. pełnomocnik pozwanych adw. A. G. wystąpiła do Zespołu (...) Sp. z o.o. w związku z otrzymanym „upomnieniem” z 11.07.2014r. o sprecyzowanie kwoty zaległości wobec zasygnalizowanych sprzeczności dot. równych kwot żądanych w różnych pismach. W piśmie tym wskazano, że niezwłocznie po przesłaniu stosownych wyjaśnień kwota zaległości zostanie spłacona.

Dowód: dokument – k. 75-76

W pisemnym oświadczeniu z 19.09.2014r, kierowanym do (...) spółka z o.o. wypowiedziała umowę najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w P..

okoliczność bezsporna, nadto dowód: dokument – k. 27-28

Wezwaniem do zapłaty z dnia 4 grudnia 2014 roku doręczonym pozwany w dniu 9 grudnia 2014 roku strona powodowa zażądała od pozwanych zapłaty kwoty 63.661,18 zł z tytułu zadłużenia za okres od 1 września 2008 roku do 30 listopada 2014 roku.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 4 grudnia 2014 roku – k. 20-21

W piśmie z 18 grudnia 2014r. pełnomocnik pozwanych ponownie zakwestionowała prawidłowość obliczeń zadłużenia, które miało wynosić 63.661,18zł, ponownie prosząc o zweryfikowanie zajętego stanowiska.

Dowód: dokument – k. -77 - 78,

Pozwem z 31.12.2014r. powód skierował wobec pozwanych powództwo o zapłatę kwoty 63.661,18zł. Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2016r. w sprawie I C 1273/15 Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 18.440,16zł oddalając dalej idące roszczenie. Wyrok jest prawomocny.

Sąd Rejonowy w pisemnym uzasadnieniu zwrócił stronom uwagę na to, że istotnie przed wszczęciem sprawy sądowej pozwani otrzymywali wezwania do zapłaty opiewające na różne kwoty. Sąd wyjaśnił jednak, że świadek P. P. przekonująco wskazała, iż niektóre z tych wezwań dotyczyły zaległości za cały okres zajmowania mieszkania przez stronę pozwaną, inne natomiast – jedynie za trzy miesiące. Nie negując faktu, iż u pozwanych mogło to spowodować pewne wątpliwości co do wysokości zaległości w płatności czynszu i innych comiesięcznych opłat, Sąd zaznaczył, iż wielkość żądania dochodzona w sprawie została wykazana, a sposób rozliczenia wpłat w zestawieniu ilustrował faktyczne zadłużenie, jakie w okresie objętym pozwem obciążało pozwanych. Sąd ustalił, że ostatecznie żądana kwota, o jakiej mowa w oświadczeniu pozwanego była tożsama ze znajdującą się w wezwaniu do zapłaty z 5 grudnia 2014 roku i znajdowała swoje rachunkowe uzasadnienie w zestawieniu należności i wpłat. W związku z tym Sąd uznał, że

okoliczność, iż pozwani byli wzywani do zapłaty uprzednio innych kwot, nie mogło skutkować uznaniem, że roszczenie strony powodowej nie zostało w ogóle wykazane, biorąc w szczególności pod uwagę wypływający z zeznań świadka P. P. wniosek, iż wskazywane w wezwaniach różne kwoty dotyczyły różnych okresów.

Sąd Rejonowy w ramach analizowanej sprawy uznał za zasadny zarzut przedawnienia co do roszczeń obejmujących okres od 2008 do grudnia 2011 roku. Sąd ustalił, że nieprzedawniona część roszczenia strony powodowej obejmowała zadłużenie powstałe od stycznia 2012 roku.

Na wysokość zasądzzonego świadczenia w sprawie I C 1273/15 złożyły się :

	Miesiąc	Wielkość zadłużenia (w zł)
Rok 2012		
	styczeń	165,12
luty	0,92	
marzec	(...),92	
kwiecień	0,92	
maj	0,92	
czerwiec	0,92	
lipiec	0,92	
sierpień	20,97	
wrzesień	20,97	
październik	20,97	
listopad	5,83	
	grudzień	----
Rok 2013		
	styczeń	6,47

luty	72,54	
marzec	212,54	
kwiecień	----	
maj	(...),18	
czerwiec	----	
lipiec	(...),88	
sierpień	243,88	
wrzesień	----	
listopad	----	
grudzień	----	
Rok 2014		
	styczeń	21,72
luty	(...),72	
marzec	(...),72	
kwiecień	91,72	
maj	971,72	
czerwiec	121,72	
lipiec	671,72	
sierpień	----	
wrzesień	(...),72	

październik	21,72	
listopad	(...),72	

Sąd Rejonowy ustalił, że miesiącach: grudzień 2012, kwiecień 2013, czerwiec 2013, wrzesień-grudzień 2013 oraz sierpień 2014 roku, pozwani zapłacili więcej, aniżeli wynikało to z miesięcznej wysokości czynszu i pozostałych opłat, a kwoty przenoszące miesięczny czynsz- jak wynika z zestawienia strony powodowej- zostały przez stronę powodową zaliczone na najdawniej wymagalną należność, zatem nie zmniejszały one zadłużenia za lata 2012 – 2014.

W konsekwencji Sąd Rejonowy zasądził od pozwanych na rzecz powoda łącznie kwotę 18.440,16 zł będącą sumą należności głównej za 2012r., tj. 1.563,52 zł, należności głównej za 2013r., tj. 3.608,49 zł i należności głównej za 2014r., tj. 8.187,20 zł, nadto skapitalizowanych odsetek za 2012, 2013 i 2014r. w kwotach odpowiednio 551,59zł, 696,84 zł i 491,97 zł oraz kwoty zaległych należności z rozliczenia świadczeń dodatkowych, tj. 3.340,80 zł.

dowód: dokument urzędowy - uzasadnienie w sprawie I C 1273/15 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

Do dnia zamknięcia rozprawy pozwani nie uregulowali zaległości czynszowych i opłat niezależnych od właściciela wskazanych w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie I C 1273/15 oraz nie opróżnili przedmiotowego lokalu i nie wydali go powodowi. Pozwani skierowali do powoda wnioski o rozłożenie zasądzonych świadczenia na raty i przystąpili do jego spłacanie w kwotach po 1000zł miesięcznie.

Okoliczność bezsporna

Pozwany A. F. (1) ma 54 lata, od 3-4 lat ma zawieszoną działalność gospodarczą. Nie jest nigdzie zatrudniony, nie jest zarejestrowany w PUP jako osoba bezrobotna poszukująca pracy. Pomaga synowi , który prowadzi własną firmę budowlaną i w ramach podzleceń uzyskuje dochody na poziomie ok. 1000zł miesięcznie. Wszyscy pozwani prowadzą wspólne gospodarstwo domowe.

Pozwany nie choruje, nie leczy się nigdzie na stałe, nie korzysta ze świadczeń ZUS lub z pomocy społecznej. Nie ma innego majątku nieruchomości ani oszczędności.

Dowód: przesłuchanie pozwanego A. F. –k. 86

Pozwany S. F. (2) ma 33 lata, jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę w firmie (...) i uzyskuje dochód w wysokości 3000zł netto. Pozwany nie choruje, nie leczy się nigdzie na stałe, nie korzysta ze świadczeń ZUS lub z pomocy społecznej. Nie ma innego majątku nieruchomości, ma pewne oszczędności na czarną godzinę. Pozwany wychowuje syna M. – lat 9 - rodzice małoletniego po rozstaniu uzgodnili, że M. będzie lepiej mieszkać z tatą z uwagi na warunki lokalowe oraz bliskość szkoły. Matka M. nie przekazuje na rzecz syna alimentów. Matka M. – M. K. ma 29 lat, mieszka z partnerem i córką w wynajmowanym lokalu przy ul. (...) pow. lokalu (...)m², lokal składa się z 2 pokoi, korytarza i łazienki. Pani M. K. prowadzi własną działalność gospodarczą, aktualnie przebywa na zwolnieniu lekarskim. Jej mąż prowadzi działalność gospodarczą.

M. F. (1) jest uczniem szkoły podstawowej, jest dzieckiem zdrowym, nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej.

Dowód: przesłuchanie pozwanego S. F. – k.106=107 oraz przedstawiciela ustawowego małoletniego pozwanego – M. K. – k. 106

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów w postaci tak dokumentów prywatnych, jak i urzędowych, które ocenione zostały przez przyzmat art. 244 i 245 k.p.c. Żadna ze stron nie kwestionowała

autentyczności przedstawionych dokumentów, również sąd nie znalazł żadnych przekonujących argumentów, by czynić to z urzędu. W odniesieniu do prawomocnego wyroku wydanego w sprawie I C 1273/15 zachodziła sytuacja procesowego związania orzeczeniem tak stron, jak i sądu orzekającego w analizowanej sprawie (art.365 § 1 kpc w zw. z art.366 kpc).

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd wziął pod uwagę także przepisy art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. i w granicach ich dyspozycji uwzględnił te okoliczności zgłoszone w toku postępowania przez jego uczestników, które pozostawały bezsporne, w szczególności wynikające z kserokopii przedłożonych dokumentów.

Sąd przy konstrukcji stanu faktycznego uwzględnił zeznania pozwanych oraz przedstawicieli ustawowych małoletniego złożone odpowiednio na rozprawie w dniu 20 września 2016r. oraz 20 grudnia 2016r. Pozwani w sposób logiczny i wiarygodny opisali fakty, jakie dotyczyły okresu i przyczyn zadłużenia oraz wymiany korespondencji oraz dot. ich obecnej sytuacji, a przedstawione przezeń okoliczności korelowały wzajemnie z załączonymi do sprawy dowodami z dokumentów.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Powódka, powołując się na istniejący między nią a pozwanym stosunek najmu, domagała się od pozwanych opuszczenia, opróżnienia i wydania spornego lokalu mieszkalnego. Roszczenie powoda wynikało z normy prawnej kodowanej w art. 675 § 1 k.c., który przewiduje obowiązek zwrotu przedmiotu najmu po jego zakończeniu.

Wobec sygnalizowanych wątpliwości pozwanych w zakresie legitymacji czynnej strony powodowej Sąd uznał, że powód taką legitymację posiadał. Sąd podzielił argumenty prezentowane przez spółkę, wskazujące tak na fakty, jak i prawne regulacje potwierdzające tytuł prawny do wytoczenia powództwa w analizowanej sprawie. Znajduje on swoje odbicie tak w samej uchwale Miasta P. o powołaniu spółki, jak i w późniejszym aneksie do umowy dzierżawy, w którym strony wprost wskazały, iż w zakresie zarządu zasobem lokalowym (...) Sp. z o.o. jest uprawniony do prowadzenia postępowań sądowych. Przede wszystkim zaś należy podkreślić, że powodowa spółka stała się z mocy prawa stroną umowy najmu przedmiotowego lokalu z uwagi na uregulowanie z art. 23 ustęp 3 ustawy z 20.12.1996r. o gospodarce komunalnej. Zgodnie bowiem z tym przepisem powstała w wyniku przekształcenia uchwałą organu stanowiącego samorządu terytorialnego odnoszącą się do samorządowego zakładu budżetowego wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością owego samorządowego zakładu budżetowego. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanych, iż konstrukcja spółki komunalnej nakazuje utożsamiać ją z umownym zarządcą nieruchomości.

Pozwany A. F. (4) była najemcą lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., wobec którego znajdowały zastosowanie regulacje ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (zwana dalej u.o.p.l.). Z uzasadnienia pozwu wynikało, iż rozwiązanie umowy najmu nastąpiło z uwagi na zaległości pozwanych w opłaceniu czynszu i opłat eksploatacyjnych.

Zasady wypowiedzania umów najmu lokali mieszkalnych reguluje art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, zwana dalej u.o.p.l. Zgodnie z ust. 2 pkt. 2 powołanego 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.

W sprawie pozostawało całkowicie bezsporne, że pozwani od dłuższego czasu bądź nie uiszczali czynszu i opłat należnych za korzystanie z lokalu bądź uiszczali je w sposób dowolny. Okolicznością bezsporną było również to, że w ramach kierowanych wzajemnie oświadczeń strony w różny sposób określały tę zaległość.

Powód pismem z dnia 11 listopada 2014r. wezwał pozwanego do zapłaty zaległego czynszu i opłat niezależnych od właściciela w wysokości 56.725,93zł (w tej kwocie mieściły się również odsetki w wysokości 17.343,78zł) w terminie jednego miesiąca, wyjaśniając, że zaległość pozwanym obejmowała okres od 01 września 2008r. do 30.06.2014r. Jednocześnie powód uprzedził pozwanym, że zamierza wypowiedzieć umowę najmu w związku z zaległościami z zapłatą czynszu i innych opłat za lokal.

Formalnie badając treść powyższego oświadczenia woli uznać należało, że powód spełnił wymóg uprzedzenia na piśmie, od którego została uzależniona skuteczność wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na zaległości czynszowe (art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l.). Wezwanie to zostało prawidłowo doręczone pozwanym. Pozwani nie uiszcili zaległości w wyznaczonym terminie, jak również nie uczynili tego w dalszym terminie.

Zasadniczy spór koncentrował się wokół tego, czy błędne oznaczenie wysokości zadłużenia w pisemnym upomnieniu dyskwalifikowało jego skuteczność w kontekście kolejnej czynności prawnej, jaką było wypowiedzenie umowy najmu. O tym, że wskazana kwota była odmienna ostatecznie przesądził Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w prawomocnym wyroku wydanym w sprawie I C 1237/15.

Sąd analizując niniejszą sprawę stwierdził, że miesięczny termin do spłaty zadłużenia dla pozwanym rozpoczął bieg najpóźniej z chwilą doręczenia pozwanym pisma powoda z 14 września 2014r., w którym pracownicy powoda odnieśli się do uwag prezentowanych przez pozwanego w piśmie z 06.08.2014r. W tym kolejnym piśmie wyjaśniono wątpliwości dot. niezaliczenia wpłat dokonywanych w zw. z zawartą ugodą sądową umniejszając wysokość zadłużenia do kwoty 29.982,51zł.

Nawet jeśli tak udzielona przez powoda odpowiedź nie satysfakcjonowała pozwanym - nie oznaczało to absolutnie, że upomnienie było nieskuteczne. Co więcej - obowiązek określenia wysokości zadłużenia obciążał w tych okolicznościach także pozwanym jako najemców. Odnosząc się do wzorca należyte dbającego o własne sprawy najemcy pozwani winni byli zakomunikować powodowi swoje własne obliczenia (co nie było trudne, bo ustalenie wysokości opłat w danym okresie było możliwe do uzyskania u administratora nieruchomości, zaś pozwani powinni posiadać dokumenty potwierdzające dokonane przez nich wpłaty – w razie ich braku takie potwierdzenia wpłat mogli uzyskać u administratora). Następnie pozwani chcąc wyeliminować skuteczność kierowanego doń upomnienia w kontekście możliwości wypowiedzenia umowy najmu – na podstawie swoich własnych obliczeń powinni spłacić zadłużenie w takiej właśnie wysokości, jaką uważali za słuszną. Pozwani musieli zdawać sobie sprawę z zadłużenia w lutym, marcu 2014r. oraz częściowo styczniu, kwietniu, maju, czerwcu i lipcu 2014r. Do tego dochodziły różne niepełne wpłaty w 2013r. Wszystkie one zostały szczegółowo zaprezentowane w uzasadnieniu do wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie I C 1273/15.

Takie działania w żadnej mierze nie zostały przez pozwanym podjęte. Bez znaczenia dla oceny skuteczności kierowanego upomnienia pozostawała skuteczność podniesionego zarzutu przedawnienia pewnej części tych roszczeń albowiem zarzut taki powodował li tylko, że zobowiązanie pieniężne przekształciło się w zobowiązanie naturalne, które nie mogło korzystać z ochrony instytucjonalnej państwa, natomiast nie oznaczało, że nie mogło być one przywołane przez wierzyciela jako podstawa późniejszego wypowiedzenia umowy najmu. Zarzut przedawnienia nie niweczył w ogóle istnienia takiego zobowiązania.

Sąd stwierdza, że pozwani lekkomyślnie oczekiwali na wyjaśnienia powoda, które by ich w stu procentach satysfakcjonowały, zamiast dokonać samodzielnie obliczeń i podjąć takie działania, które zwolniły by ich z długu tzn. spłacić zadłużenie.

Zadłużenie główne pozwanym za 2012r. wynosiło 1.563,52zł, za 2013r. 3.608,49zł i za 2014r. – 8.187,20zł - zarówno w dacie 11.07.2014r., jak i 19.09.2014r. przekraczało trzy pełne stawki czynszowe i pozwalało skutecznie wypowiedzieć umowę najmu. Sąd potwierdził, że w kierowanym upomnieniu do zapłaty wystąpił błąd co do wskazanej kwoty zadłużenia niemniej wobec dokonanych ustaleń dotyczących faktycznej wysokości tego zadłużenia, błąd ten nie

niwelował skuteczności i prawnej możliwości kierowania przez powoda oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał powództwo za usprawiedliwione i orzekł, jak w punkcie I wyroku na podstawie art. 675 § 1 k.c.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 u.o.p.l., 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 art. 14 ust. 1 i 3 u.o.p.l., biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, przy czym Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów szczególnych 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 – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Instytucjonalna opieka władz samorządowych nakładająca z mocy ustawy na poszczególne gminy obowiązki dostarczenia lokali socjalnych opiera się na aksjologicznym założeniu walki z bezdomnością i z tego względu świadczenia rzeczowej pomocy wobec osób, które z różnych niezawinionych przez siebie powodów nie są w stanie samodzielnie sprostać konieczności zagwarantowania sobie niezbędnego minimum mieszkaniowego. Z powyższego wynika zatem, że pomoc ta nie jest kierowana do wszystkich obywateli, gdyż winna ona mieć charakter wyłącznie doraźny i nie może polegać na zastępowaniu inicjatywy w stworzeniu sobie odpowiednich warunków lokalowych. Pomoc państwa i władz samorządowych nie ma bowiem polegać na ubezwłasnowolnieniu obywateli, gdzie inicjatywa instytucjonalna wyłącza ich samodzielne działanie. Pomoc ta winna być wobec tego kierowana do tych osób, które w żadnej mierze nie są w stanie zagwarantować sobie jej samodzielnie. Nie można bowiem pominąć tak ważkiej okoliczności, że zasób lokali komunalnych jest bardzo ograniczony i szafowanie uprawnieniami w tym zakresie może w bardzo prosty sposób pozbawić sensu i racji podjętą przez ustawodawcę regulację.

Odnosząc powyższe założenia do realiów niniejszej sprawy Sąd zauważył, że sytuacja materialna i osobista pozwanych nie jest skomplikowana. Wszyscy pozwani są zdrowi, z przyczyn nieznanych sądowi Pan A. F. (4) nie pracuje i nie jest też zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna, pozwany nie wyjaśnił, dlaczego nie kontynuuje prowadzenia działalności gospodarczej bądź poszukiwania zatrudnienia. Pozwany faktycznie uzyskuje dochody w nieustalonej wysokości korzystając ze zleceń od syna.

Pan S. F. (1) otrzymuje regularny dochód ok. 3000zł netto i dochód ten pozwala mu na utrzymanie małoletniego syna i zapewnienie mu opieki w szerokim tego słowa znaczeniu.

Należy zatem stwierdzić, iż pozwani nie spełniają kryteriów do uznania ich za osoby, wobec których winna rozciągać się instytucjonalna opieka władz samorządowych w zakresie zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych.

Z uwagi na powyższe Sąd w punkcie II wyroku orzekł o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 199 kpc zgodnie z podstawową zasadą odpowiedzialności za wynik rozstrzygnięcia.

SSR Anna Mikołajczak