

Sygnatura akt *IC 1151/15*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 13 czerwca 2016 r.

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

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Ewa Markowicz

Protokolant: Natalia Sikorska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 czerwca 2016 r. w P.

sprawy z powództwa I. S. (1), P. S., J. S. (1)

przeciwko M. T. i mał. D. T.

przy interwencji ubocznej Miasta P. po stronie powodów

-o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo
2. zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 147,60 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu

SSR Ewa Markowicz

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w tut. Sądzie powodowie I. S. (1), P. S. i J. S. (1) (w chwili złożenia pozwu małoletnia) wnieśli o nakazanie pozwanym M. T. i małoletniemu D. T., aby opuścili, opróżnili wydali powodom lokal mieszkalny oznaczony nr (...) przy ul. (...) w P., a nadto o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powództwa powodowie wskazali, iż są właścicielami ww. lokalu. Umowa najmu została wypowiedziana na skutek zaległości czynszowych. Mimo wezwania do dobrowolnego opuszczenia lokalu pozwani tego nie uczynili.

W piśmie z 8 października 2015 roku (k. 39-39v; k. 90-90v) interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiło Miasto P., wnosząc o oddalenie powództwa, a w razie jego uwzględnienia o orzeczenie braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, a nadto o zasądzenie kosztów postępowania na rzecz interwenienta ubocznego wg norm przepisanych. Interwenient wskazał, że umowa najmu nie została skutecznie rozwiązana, bowiem upomnienie zostało podpisane przez radcę prawnego, a z dokumentów złożonych do akt sprawy nie wynika, by osoba ta była umocowana do działania w imieniu właściciela lokalu, a nadto brak jest potwierdzenia, by upomnienie to zostało prawidłowo doręczone pozwanej.

W odpowiedzi na pozew (k. 46-47v) pozwana podała, iż zaległości są spowodowane tym, że właściciele podnajmują osobom trzecim pokój w spornym lokalu i osoby te nie uiszczają opłat, przy czym stroną umowy o dostawę energii elektrycznej do mieszkania jest pozwana. Pozwana wskazała na swoją trudną sytuację życiową i finansową. M. T. złożyła wniosek o ustanowienie dla niej pełnomocnika z urzędu.

Postanowieniem z 5 stycznia 2016 roku (k. 114) referendarz sądowy tut. Sądu zwolnił pozwanych od kosztów sądowych w całości oraz ustanowił dla nich pełnomocnika z urzędu, którego wyznaczy (...) w P..

W piśmie z 15 lutego 2015 roku (k. 122) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podnieśli, iż kwestionują skuteczność prawną wypowiedzenia umowy najmu przez powodów.

W toku postępowania strony konsekwentnie podtrzymywały początkowo zajęte stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Powodowie stali się współwłaścicielami lokalu jako spadkobiercy jego poprzedniego właściciela J. S. (2). Lokal ten jest zajmowany przez pozwanych.

okoliczności b ezsporne, a nadto dowód: odpis aktu zgonu (k. 10), zeznania powódki I. S. (2) (k. 140)

Pozwana M. T. zawarła w dniu 25 lutego 2013 roku z J. S. (2) umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

b ezsporne, a nadto dowód: umowa najmu z 25.2.2013r. (k. 11-14)

W dniu 23 stycznia 2014 roku radca prawny K. W., wskazując, że działa w imieniu właściciela nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) sporządziła skierowane do M. T. pismo zawierające uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu z uwagi na zaległość w łącznej kwocie 6.538,11 zł. W piśmie tym wyznaczono dodatkowy miesięczny termin do zapłaty i wskazano, że w przypadku braku zapłaty umowa zostanie wypowiedziana. Pozwana nie otrzymała rzeczzonego pisma.

d owód: pismo z 23.1.2014r.(k.15), zeznania pozwanej M. T. (k. 139-140)

Pismem z 19 lutego 2014 roku J. S. (2) wypowiedział pozwanej umowę najmu lokalu ze skutkiem na 30 kwietnia 2014 roku. Pismo to M. T. otrzymała w dniu 19 lutego 2014r.

o koliczność bezsporna, a nadto dowód: wypowiedzenie umowy z 19.2.2014r. (k. 16)

Pozwani nadal zajmują sporny lokal.

b ezsporne, a nadto dowód: zeznania pozwanej (k. 139-140)

Pozwana M. T. od 1 maja 2004 roku korzysta z pomocy (...) Centrum (...) w formie: zasiłku rodzinnego na rzecz D. T. w kwocie 106,00 zł miesięcznie, dodatku do zasiłku rodzinnego z tytułu kształcenia i rehabilitacji dziecka niepełnosprawnego na rzecz D. T. w kwocie 80,00 zł miesięcznie, dodatku do zasiłku rodzinnego z tytułu rozpoczęcia roku szkolnego na rzecz D. T. w kwocie 100,00 zł jednorazowo w okresie od 1 września 2015 roku do 30 września 2015 roku, zasiłku pielęgnacyjnego na rzecz D. T. w kwocie 153,00 zł miesięcznie, a nadto z dodatku mieszkaniowego w kwocie 501,80 zł miesięcznie w okresie od 1 listopada 2013 roku do 30 kwietnia 2014 roku. Pozwana korzystała także ze świadczeń Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie od 2012 roku. Od stycznia 2015 roku pozwana otrzymuje pomoc w zakresie dożywiania – posiłek – na rzecz D. T., zasiłku celowego w miesiącach: lutym i maju 2015 roku w łącznej kwocie 520,00 zł, zasiłku okresowego w miesiącach: lutym i marcu 2015 roku w łącznej kwocie 259,50 zł oraz świadczenia pieniężnego na zakup artykułów żywnościowych w miesiącach: lutym, marcu, maju i czerwcu 2015 roku w łącznej kwocie 2.100,00 zł. Pozwana nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy. Pozwana jest osobą niepełnosprawną w stopniu lekkim. Leczy się w poradni zdrowia psychicznego. Od stycznia 2016 roku pozwana pracuje otrzymując wynagrodzenie w wysokości 1.850,00 zł brutto/1.400 zł netto miesięcznie. Pozwana

otrzymuje 450,00 zł tytułem alimentów na małoletniego syna. Pozwana nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu, jej rodzice nie żyją, a z przyrodnim bratem nie utrzymuje kontaktu.

Małoletni D. T. ma obecnie 16 lat i jest osobą niepełnosprawną od urodzenia, ponieważ choruje na zespół (...).

b ezsporne, a nadto dowód: pismo (...) z 2.10.2015r. (k. 37), pismo (...) z 1.10.2015r. (k. 33), pismo PUP z 1.10.2015r. (k. 35), orzeczenie o niepełnosprawności (k. 48), orzeczenie o niepełnosprawności (k. 49), dokumentacja lekarska pozwanej (k. 50-57, k. 59), dokumentacja lekarska pozwanego (k. 58), decyzja z 26.11.2014r. (k. 61-61v), decyzja z 25.3.2010r. (k. 62-62v), decyzje z 8.10.2015r. (k. 63-67v), zeznania pozwanej (k. 139-140)

Przechodząc do **oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego**, należy wskazać, iż treść dokumentów prywatnych i urzędowych wymienionych powyżej oraz autorstwo ich poszczególnych zapisów nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron procesu, wobec czego Sąd nie miał powodów, by nie oprzeć na nich swych ustaleń faktycznych. Sąd nie znalazł przy tym żadnych innych okoliczności, które spowodowałyby, iż przedłożonym dokumentom prywatnym – stanowiącym dowód tego, że osoba, która je podpisała złożyła oświadczenie zawarte w danym dokumencie, czy też urzędowym – korzystającym z domniemania prawdziwości i autentyczności, należałoby odmówić przymiotu wiarygodności. Ponadto, wskazać należy iż niekwestionowanie przez którąkolwiek ze stron kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliło Sądowi na uznanie tychże kserokopii za dowody pośrednie istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Zeznania pozwanej M. T. (k. 139-140) Sąd uczynił podstawą ustaleń faktycznych, gdyż były one logiczne i spójne. Sąd dał wiarę pozwanej, iż nie otrzymała upomnienia z 23 stycznia 2014 roku (k. 15) bowiem potwierdzenie doręczenia czy odbioru pisma nie zostało złożone do akt przez stronę powodową, na której to wobec przeczenia pozwanej spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie.

Zeznaniom powódki I. S. (2) (k. 140) Sąd dał wiarę w ograniczonym zakresie. Wskazać należy, iż istnienia zaległości czynszowych było bezsporne. Natomiast odnośnie twierdzenia, że osoba, która sporządziła upomnienie była do tego umocowana przez zmarłego poprzedniego właściciela mieszkania należy wskazać, iż wobec kwestionowania tej okoliczności przez stronę przeciwną i braku przedłożenia jakiegokolwiek dowodu w tym zakresie przez stronę powodową pozostało ono gołosłowne.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie strona powodowa wniosła o nakazanie pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, iż powodowie są właścicielami przedmiotowego lokalu, a więc ich roszczenie znajdowało także oparcie w dyspozycji art. 222 § 1 k.c., który stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Wskazać należy, że wg art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 r. nr. 71 poz. 733 ze zm.) 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. Zgodnie natomiast z treścią art. 11 ust. 1 powyżej cytowanej ustawy, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego korzystania z lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w tymże artykule, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 4 i 5. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Powyższe przepisy wprowadzają zatem zasadę, że wypowiedzenie stosunku najmu lokalu może zostać skutecznie dokonane jedynie w przypadkach wskazanych przez ustawę oraz przy zachowaniu wskazanego przez nią trybu, terminów oraz wymogów formalnych.

Poza sporem w niniejszej sprawie był fakt, iż pozwana M. T. zawarła z poprzednim właścicielem lokalu umowę najmu na czas nieokreślony.

Pomiędzy stronami spornym było, czy miały miejsce okoliczności przemawiające za uznaniem, że stosunek najmu ustał. Zarówno pozwani, jak i interwenient uboczny wskazywali, że po pierwsze pozwana M. T. nie otrzymała upomnienia z 23 stycznia 2014 roku, a nadto strona powodowa nie wykazała, że osoba, która upomnienie sporządziła była umocowana do działania w imieniu i na rzecz ówczesnego właściciela mieszkania J. S. (2). W tym miejscu należy podać, że samo twierdzenie strony powodowej, iż radca prawny K. W. była prawnikiem J. S. (2)- wobec niezbędności ważności uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu dla skuteczności rozwiązania umowy najmu- było dla Sądu niewystarczające i wymagało przedłożenia dowodu w postaci stosownego dokumentu pełnomocnictwa.

Nadto -co jest równie istotne- pozwana M. T. zaprzeczyła, by otrzymała upomnienie z 23 stycznia 2014 roku. Powodowie nie przedłożyli natomiast potwierdzenia odbioru rzezonego pisma, a zatem brak jest podstaw do uznania, że pozwana faktycznie je otrzymała.

Tym samym nie została spełniona przesłanka konieczna do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, a zatem umowa ta nadal trwa, w związku z czym pozwani nie utracili tytułu prawnego do zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego.

W związku z powyższym Sąd w punkcie 1 wyroku oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c w związku z § 2 ust. 3 i §10 pkt. 1 mającego zastosowanie w niniejszej sprawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, zasądzając od powodów na rzecz pozwanych kwotę 147,60 zł tytułem zwrotu kosztów procesu tj. 120,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i 27,60 zł tytułem podatku VAT.

SSR Ewa Markowicz