

Sygn. akt **IC 694/18**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSR Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2018 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **J. O.**

przeciwko **W. D., M. D. (1), O. D.**

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej – **Gminy M. G.**

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. kosztami postępowania obciąża powódkę uznając je za uiszczone w całości.

Sygn. akt **IC 694/18**

UZASADNIENIE

Powódka J. O. wniosła pozew przeciwko W. D., M. D. (2) oraz małoletniej O. D., domagając się nakazania im opróżnienia, opuszczenia i wydania powódce lokalu mieszkalnego o numerze (...), położonego przy ul. (...) w G., a także zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że posiada wyłączny tytuł właścicielski do powyższego lokalu. Zarząd nad nieruchomością sprawował jej wnuk G. G. (1), który dnia 14 maja 2017 roku zawarł z pozwanym M. D. (1) umowę najmu powyższego lokalu. Strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 950 złotych wraz z opłatami eksploatacyjnymi płatny do 10-ego dnia każdego miesiąca. Pozwany zaprzestał regulowania płatności, w związku z czym dnia 15 lutego 2018 roku strony zawarły porozumienie dotyczące warunków zakończenia umowy najmu. Pozwani mimo tego nie opuścili nieruchomości. Dnia 27 kwietnia 2018 roku strony zawarły porozumienie co do terminu dobrowolnego wydania lokalu, co miało nastąpić do dnia 31 maja 2018 roku, kiedy to zobowiązał się do zapłaty wszelkich zaległych należności. Wydanie lokalu oraz zapłata zaległych należności nie nastąpiła.

(pozew – k. 3-6)

Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa, ustalenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a także zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

(interwencja uboczna – k. 70-71v.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. O. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w G..

(okoliczność bezsporna)

Dnia 14 maja 2017 roku powódka – przez pełnomocnika G. G. (1) – zawarła z pozwanym M. D. (2) umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego. Umowa zawarta została na czas nieokreślony. Ustalono, że umowa mogła zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Czyszczyś płatny był do 10-ego dnia każdego miesiąca w wysokości 950 zł. Najemca zobowiązany był również do pokrywania wszystkich kosztów eksploatacyjnych lokalu, tj. kwoty 300 zł, co nie obejmowało opłaty za zużycie energii elektrycznej, gazu oraz Internetu. Kaucja wyniosła 1.000 zł.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: umowa najmu z dnia 14.05.2017r. – k. 13-15, zeznania świadka G. G. (2) – k. 90-91, płyta CD – k. 94)

Pozwany dokonał następujących wpłat na rzecz powódki:

- dnia 12 czerwca 2017 roku – 1.250 złotych,
- dnia 10 lipca 2017 roku – 1.250 złotych,
- dnia 9 sierpnia 2017 roku – 1.000 złotych,
- dnia 8 września 2017 roku – 1.500 złotych,
- dnia 14 października 2017 roku – 1.250 złotych,
- dnia 12 grudnia 2017 roku – 1.500 złotych,
- w marcu 2018 roku – 3.500 złotych.

(dowód: potwierdzenia przelewów – k. 16-21, zeznania świadka G. G. (2) – k. 90-91, płyta CD – k. 94, przesłuchanie pozwanego M. D. (2) – k. 91v.-92, płyta CD – k. 94)

Pełnomocnik powódki – G. G. (2) w przedmiotowym mieszkaniu wręczył pozwanym pismo z dnia 15 lutego 2018 roku zatytułowane „Wypowiedzenie umowy najmu”, w którym oświadczył, że wypowiada ww. umowę najmu zgodnie z jej warunkami, a także że umowa obowiązywać będzie do dnia 17 marca 2018 roku. Powyższe pismo zostało sporządzone przez G. G. (2) bez udziału pozwanych.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 15.02.2018r. – k. 31, zeznania świadka G. G. (2) – k. 90-91, płyta CD – k. 94, przesłuchanie pozwanego M. D. (2) – k. 91v.-92, płyta CD – k. 94, przesłuchanie pozwanej W. D. – k. 92-92v., płyta CD – k. 94)

Dnia 27 kwietnia 2018 roku powódka przez pełnomocnika – G. G. (2) zawarła z M. D. (1) porozumienie, zgodnie z którym pozwany zobowiązał się, w związku z dokonanym wypowiedzeniem, najpóźniej do dnia 31 maja 2018 roku opuścić, opróżnić z rzeczy i wyda przedmiotowy lokal mieszkalny, a także, że pozwany do tego czasu zobowiązuje się wpłacić na rzecz powódki wszelkie należne opłaty z tytułu użytkowania lokalu, których wysokość na dzień zawarcia porozumienia wynosi 2.280 zł z wyłączeniem opłat do spółdzielni mieszkaniowej oraz mediów, takich jak woda, gaz i ogrzewanie.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: porozumienie z dnia 27.04.2018r. – k. 32, , zeznania świadka G. G. (2) – k. 90-91, płyta CD – k. 94, przesłuchanie pozwanego M. D. (2) – k. 91v.-92, płyta CD – k. 94)

Pismem z dnia 6 czerwca 2018 roku powódka wezwała pozwanych do opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie 10 dni od daty otrzymania wezwania oraz wzywając do zapłaty

zaległego czynszu wraz z ustalonymi opłatami eksploatacyjnymi w wysokości 2.750 zł. Wezwanie zostało odebrane dnia 8 czerwca 2018 roku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o: pismo z dnia 06.06.2018r. – k. 33-34 wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 35-35v.)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez powódkę, a także przesłuchania pozwanych M. D. (2), W. D. oraz świadka G. G. (2).

W ocenie Sądu powyższe dokumenty dotyczące nie budzą wątpliwości, co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary i mocy dowodowej.

Powyższe nie dotyczy jednak kwestii podpisu złożonego pod dokonany w dniu 15 lutego 2018 roku wypowiedzeniem umowy najmu przez najemcę. W tym zakresie przesłuchany na rozprawie M. D. (2) zaprzeczył, aby złożył podpis pod wypowiedzeniem umowy wskazując, iż jego podpis – jak wynika z dokumentu z dnia 27 kwietnia 2018 roku nie jest podobny do podpisu znajdującego się w miejscu najemcy.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą.

Podkreślić należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, a także okoliczności, iż pozwani byli najemcami tego lokalu. Wątpliwości budziło natomiast, czy wypowiedzenie z dnia 15 lutego 2017 roku złożone przez pełnomocnika powódki – G. G. (2) było skuteczne.

Zważyć należy, że najem lokalu mieszkalnego (służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych) pozostaje pod szczególną ochroną ustawodawcy. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2001.71.733 z póź. zm.) uniemożliwiają takie ukształtowanie stosunku najmu, które było mniej korzystne dla najemcy, niż przewidują to przepisy tej ustawy. Rzecz jasna nie wyklucza to uregulowań bardziej korzystnych dla najemcy, czego przykładem może być ograniczenie prawa wynajmującego do wypowiedzenia stosunku najmu. Poddanie umowy najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów oznacza daleko idące ograniczenia w zakresie wypowiedzenia stosunku najmu, które może nastąpić wyłącznie w wypadkach określonych w tej ustawie i z zachowaniem wskazanego tam okresu wypowiedzenia (uzasadnienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 25 kwietnia 2014 roku, sygn. akt II Ca 110/14, LEX nr 1850986).

Jak stanowi art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia.

W przypadku wypowiedzenia stosunku najmu z uwagi na używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat niezależnych od właściciela konieczne jest uprzednie pisemne upomnienie, a w przypadku zaległości w zapłacie także wyznaczenie jednego miesiąca na ich uregulowanie i uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia (art. 11 ust 2 pkt 1 i 2 ustawy). Z zaoferowanego przez powódkę materiału dowodowego nie wynika, by takowe upomnienia i wezwania nastąpiły, co oznacza, że już z tej przyczyny nie można zasadnie twierdzić, by stosunek najmu został skutecznie wypowiedziany.

Poza tym samo wypowiedzenie najmu zawarte w piśmie z dnia 15 lutego 2018 roku nie określa przyczyny wypowiedzenia, a odwołuje się jedynie do umowy najmu z dnia 14 maja 2017 roku, w której ustalono, że umowa najmu

może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 umowy). Jednak ten zapis umowny nie mógł odnieść zamierzonego skutku, gdyż kształtuje prawa lokatora w sposób mniej korzystny do wymienionych wyżej przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Należy również stwierdzić, że wbrew stanowisku strony powodowej oświadczenie złożone w dniu 15 lutego 2018 roku nie stanowi zgodnego porozumienia stron pomiędzy najemcą a wynajmującym.

Po pierwsze pozwany zaprzeczył, aby własnoręcznie położył podpis pod tym dokumentem. W tym zakresie pozwany powołał się na odmienność podpisu pod dokumentem z dnia 15 lutego, a dokumentami sygnowanymi jego niewątpliwym podpisem.

Ponadto jak wynikało z zeznań G. G. (2) ewentualny podpis pod dokumentem wypowiedzenia nie zmieniałby charakteru prawnego dokonanej przez wynajmującego czynności.

Wniosek taki wypływa wprost z zeznań świadka G. G. (2), który podał, że samodzielnie, a więc bez udziału pozwanego sporządził niniejsze wypowiedzenie, którego celem było rozwiązanie umowy najmu z miesięcznym okresem wypowiedzenia, zgodnie z umową, o czym mowa była już powyżej. Na żadnym etapie wręczania wypowiedzenia jego charakter nie uległ zmianie, to jest nie przekształcił się w porozumienie. Tak więc wypowiedzenie z dnia 15 lutego 2018 roku traktować należy jako jednostronne oświadczenie woli złożone pozwanemu. Ewentualny podpis najemcy pod oświadczeniem stanowiłby jedynie podstawę uznania, iż powyższy dokument został mu doręczony.

Jednocześnie należy zauważyć, iż charakteru takiego nie miało również oświadczenie z dnia 27 kwietnia 2018 roku, które jak wynika z jego treści, odnosiło się do dokonanego uprzednio wypowiedzenia umowy najmu, a zatem nie kształtowało nowej podstawy rozwiązania umowy najmu.

Z powyższych przyczyn Sąd uznał, iż skoro umowa najmu lokalu nie została skutecznie wypowiedzenia pozwanym w dalszym ciągu przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, stąd żądanie powódki nakazania pozwanym opuszczenia przedmiotowego lokalu i wydania go powódce, nie zasługuje na uwzględnienie i na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c., uznając, że powódka przegrała proces w całości i obciążył ją kosztami procesu, uznając je za uiszczone w całości.