

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina B. wniosła o nakazanie pozwanej I. S. (1), aby opuściła, opróżniła ze wszystkich swoich rzeczy i wydała jej lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) przy ulicy (...) w B.. Na uzasadnienie żądania pozwu strona powodowa podała, że w dniu 26 czerwca 1995 r. oddała sporny lokal

w najem P. D. (1), jako głównemu najemcy, natomiast uprawnionymi do zamieszkania w nim byli: żona najemcy F. D. (1) oraz córka I. S. (1). Zarzuciła, że z uwagi na zaległości w opłatach za czynsz i wodę, pismem z dnia 07 lutego 2013 r. wypowiedziała umowę najmu przedmiotowego lokalu. Wskazała przy tym, że obecnie lokal ten zajmowany jest przez pozwaną I. S., która mimo pisemnych wezwań do dobrowolnego przekazania lokalu – do dzisiaj nie wydała spornego lokalu.

Pismem z dnia 02 listopada 2015 r. strona powodowa wniosła o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanych dodatkowo A. K. (1) i K. K. (1), które również zajmują sporny lokal mieszkalny.

Postanowieniami z dnia 05 listopada 2015 r. i 21 stycznia 2016 r. Sąd na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. wezwał do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych A. K. (1) i małoletnią K. K. (1).

Na rozprawie w dniu 29 lutego 2016 r. pozwana I. S. wniosła o oddalenie powództwa, w szczególności zarzucając, że nie posiada środków finansowych, z których mogłaby ponosić opłaty za używanie spornego lokalu mieszkalnego.

Postanowieniem z dnia 29 lutego 2016 r. Sąd na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. wezwał do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanej także M. S. (1), wskazaną przez pozwaną I. S. jako osobę również zamieszkującą w spornym lokalu mieszkalnym.

Na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2016 r. pozwana M. S. oświadczyła

w szczególności, że w istocie nie mieszka w spornym lokalu mieszkalnym, jedynie pomaga mamie, czyli pozwanej I. S., natomiast ma swoje mieszkanie w P., które aktualnie zajmuje.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26 czerwca 1995 r. (...) w B. zawarł z P. D. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w B..

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

Dowód: odpis umowy najmu z dnia 26 czerwca 1995 r.

W umowie wskazano, że osobami uprawnionymi do zamieszkiwania w tym lokalu są także żona najemcy F. D. (1) oraz pozwana I. S. (1) – córka najemcy i A. K. (1) – wnuczka najemcy.

Dowód: odpis umowy najmu z dnia 26 czerwca 1995 r.

Pismem z dnia 07 lutego 2013 r. strona powodowa Gmina B. wypowiedziała F. D. (1) umowę najmu powyższego lokalu mieszkalnego z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, to jest od dnia 01 marca 2013 r. do dnia 31 marca 2013 r.

Jako podstawę prawną wypowiedzenia wskazała przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy

z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

i o zmianie Kodeksu cywilnego, a jako przyczynę wypowiedzenia podała zaległości

w opłatach czynszu i opłatach za zużytą wodę w łącznej kwocie 1 553,67 zł.

Dowód: odpis wypowiedzenia z dnia 07 lutego 2013 r.

Pismami z dnia 17 grudnia 2013 r. i 30 czerwca 2014 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. wezwała pozwaną I. S. (1) do dobrowolnego przekazania spornego lokalu mieszkalnego, przy czym w pierwszym piśmie z uwagi na fakt, iż umowa najmu została rozwiązana na podstawie wypowiedzenia

z dnia 07 lutego 2013 r., w drugim zaś – z uwagi na zgon w dniu 16 czerwca 2013 r. najemcy lokalu mieszkalnego F. D. (1).

Dowód: odpisy pism (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z dnia 17 grudnia 2013 r. i 30 czerwca 2014 r. wraz

z potwierdzeniami odbioru.

Z kolei w piśmie z dnia 26 listopada 2014 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. wezwał pozwaną I. S. do złożenia wniosku po zgonie głównego najemcy lub do dobrowolnego opróżnienia i przekazania powodowej Gminie spornego lokalu, wskazując, iż umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 31 marca 2013 r. z uwagi na zaległości czynszowe.

Natomiast pismem z dnia 28 maja 2015 r. strona powodowa wezwała pozwaną

I. S. do dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, z uwagi na fakt, iż najem lokalu wygasł po śmierci głównego najemcy.

Dowód: odpis wezwania przedsądowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z dnia 26 listopada 2014 r., odpis pisma strony powodowej z dnia 28 maja 2015 r.

W przedmiotowym lokalu mieszkalnym zamieszkiwali P. D. i F. D. wraz

z pozwanymi. Po ich śmierci w lokalu tym pozostały wszystkie pozwane. Obecnie lokal ten zajmują tylko pozwane I. S. i M. S..

Pozwana A. K. wyprowadziła się z tego lokalu w 2015 r., nie pozostawiając

w istocie swoich rzeczy w tym lokalu. Z kolei małoletnia K. K. przebywa obecnie

w rodzinie zastępczej.

Dowód: przesłuchanie pozwanych I. S. i M. S..

Pozwana I. S. nie posiada żadnych dochodów. Jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. W utrzymaniu pomaga jej córka M. S..

Pozwana M. S. jest zameldowana w P., gdzie pomieszkuje ze swoim konkubinem. Utrzymuje się z prac dorywczych. Nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna.

Dowód: przesłuchanie pozwanych I. S. i M. S..

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwa nie można uwzględnić.

Zgodnie z przepisem 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.

W związku z tym, zdaniem Sądu, podstawową kwestią wymagającą ustalenia

w niniejszej sprawie była okoliczność, czy pozwanym przysługuje skuteczny względem strony powodowej tytuł prawny do lokalu objętego sporem.

W tym aspekcie należy zauważyć, że P. D. (1) łączył z (...) w B., uprawnionym do dysponowania spornym lokalem, stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, przy czym strony tego stosunku prawnego upoważniły do zamieszkiwania w tym lokalu F. D. (1), I. S. (1) i A. K. (1). Ponieważ lokal ten został oddany w najem w czasie trwania małżeństwa P. D. (1) i F. D. (1) dla zaspokojenia potrzeb ich rodziny, należałoby przyjąć, że oboje oni byli współnajemcami tego lokalu.

Strona powodowa z kolei w piśmie z dnia 07 lutego 2013 r. oświadczyła, iż wypowiedziała F. D. (1) umowę najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Według zaś przepisów art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2014 r., poz. 150), 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, przy czym wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Wskazanie w wypowiedzeniu jego przyczyny ma ułatwić obronę przed eksmisją, gdyż wskazuje lokatorowi zarzuty, przed jakimi będzie się bronić. Enigmatyczne wskazanie tych przyczyn lub powołanie w wypowiedzeniu tylko artykułu ustawy nie spełnia wymagania skutecznego wypowiedzenia. Trzeba bowiem choćby skrótowo opisać zachowanie lokatora, które uzasadnia wypowiedzenie (A. G.,

L. Myczkowski, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2003, s. 56). Z kolei przepis art. 11 ust 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), na który powołano się w dołączonym do pozwu wypowiedzeniu, przewiduje uprawnienie wynajmującego do wypowiedzenia stosunku najmu nie później niż na miesiąc naprzód, 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. Przepis ten, jak wynika z literalnej jego wykładni, wymaga zatem dokonania przez wynajmującego określonych czynności uprzednich względem samego wypowiedzenia umowy, a mianowicie pisemnego uprzedzenia lokatora o zamiarze wypowiedzenia umowy oraz wyznaczenia dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległych opłat.

Z treści powołanych wyżej przepisów wynika, iż dla skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu z tej przyczyny wynajmujący jest obowiązany skierować do najemcy

w pierwszej kolejności pisemne upomnienie. Dopiero gdy najemca, pomimo pisemnego upomnienia, nadal nie uiści wskazanych w upomnieniu należności, wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia stosunku najmu w oparciu o tę przyczynę. W świetle dyspozycji art. 6 k.c., to na stronie powodowej spoczywał więc ciężar udowodnienia tych okoliczności faktycznych, z których wywodził skutki prawne. Z treści art. 232 k.p.c. wynika zaś obowiązek wskazania dowodów na stwierdzenie faktów przez stronę, która z tych faktów wywodzi skutki prawne.

Strona powodowa, dołączając do pozwu odpis pisma wypowiadającego umowę najmu F. D. (1), wykazała co prawda przyczyny uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu, stosownie do treści art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw

lokatorów (...), jednakże nie dopełniła innego wymogu z powołanej wyżej ustawy, tj. wymogu z art. 11 ust. 2 pkt 2. Aby móc skutecznie wypowiedzieć wiążącą umowę najmu, a w konsekwencji dochodzić opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego przez osobę, która jest w zwłoce z opłatami za używanie lokalu, osoba ta przed wypowiedzeniem umowy musi bezwzględnie otrzymać upomnienie bądź wezwanie do zapłaty, z uprzedzeniem na piśmie o zamiarze

wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczeniem dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Dopiero w razie ich nieuregulowania tych opłat we wskazanym terminie, wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia stosunku najmu.

W niniejszej sprawie przede wszystkim strona powodowa nie wykazała, by uprzedziła

F. D. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w przypadku nie uregulowania istniejących zaległości w dodatkowym terminie. Konsekwencją powyższego jest uznanie, że wypowiedzenie stosunku najmu tej osobie jest nieskuteczne. Tym samym wezwania pozwanej I. S. do dobrowolnego wydania spornego lokalu mieszkalnego z uwagi na skuteczne wypowiedzenie umowy było niezasadne.

Z drugiej strony podnieść należy, że co prawda strona powodowa w pismach z dnia

30 czerwca 2014 r. i 28 maja 2015 r. wskazywała, że po śmierci F. D. najem spornego lokalu wygasł, niemniej jednak podkreślić należy, że przepis art. 691 § 1 k.c. stanowi, iż

w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Z kolei według przepisu § 2 omawianego artykułu, osoby wymienione w przepisie § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

W niniejszej sprawie pozwane należą do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, a tym samym spełniona jest w stosunku do nich przesłanka przewidziana w przepisie art. 691 § 1 k.c. W świetle zgromadzonych w sprawie dowodów Sąd ustalił również, że

w chwili śmierci F. D. pozwane zamieszkiwały w spornym lokalu. W świetle tych rozważań pozwane spełniły więc wszystkie przesłanki do wstąpienia w stosunek najmu przewidziane w przepisach art. 691 k.c. Z tych też względów strona powodowa winna była wykazać w niniejszej sprawie dokumentem, że wypowiedziała stosunek najmu pozwanym,

a takiego dokumentu nie przedłożyła.

Podnieść przy tym należy, że strona powodowa korzysta z profesjonalnej obsługi prawnej. W związku z tym winna być świadoma zasad prowadzenia procesu cywilnego

i występowania w nim w charakterze strony aktywnej. Przedstawienie dowodów w rozumieniu art. 3 k.p.c. i art. 232 k.p.c. oznacza w wypadku dowodów z dokumentów po prostu ich złożenie do akt sprawy w załączeniu do pisma procesowego albo podczas rozprawy. Zatem strona powodowa zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika powinna wykazać się należyłą aktywnością dowodową i w zakresie dokumentów przedłożyć je Sądowi wraz z pozwem. Zaniechanie strony powodowej w tym zakresie może tylko zadziałać na jej niekorzyść.

Oznacza to w efekcie, że strona powodowa nie udowodniła, by pozwane nie miały skutecznego względem strony powodowej uprawnienia do władania spornym lokalem, a tym samym żądanie ich eksmisji z niego jest niezasadne.

Ponadto podkreślić należy, że powództwo w stosunku do pozwanych A. K.

i małoletniej K. K. zostałyby oddalone również z innych przyczyn. Sąd na podstawie dowodów w postaci przesłuchania pozwanych ustalił bowiem, iż jedynymi osobami zajmującymi sporny lokal mieszkalny są obecnie I. S. i M. S.. Pozostałe pozwane natomiast opuściły i opróżniły lokal już wcześniej.

W związku z powyższym, w oparciu o powołane przepisy, należało orzec jak

w sentencji wyroku, przy czym w stosunku do pozwanych A. K. i małoletniej

K. K., w oparciu o przepis art. 339 § 1 k.p.c., Sąd wydał wyrok zaoczny. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż na mocy art. 339 § 2 k.p.c. wydając wyrok zaoczny przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa. W toku niniejszego procesu pozwane A. K. i małoletnia K. K. zachowały postawę całkowicie bierną. Nie złożyły odpowiedzi na pozew, nie stawily się także na rozprawie.

W przedmiotowej sprawie spełnione zostały zatem powyższe przesłanki do wydania wyroku zaocznego. Jednocześnie w ocenie Sądu nie wystąpiły przesłanki pozytywne zawarte w treści 339 § 2 k.p.c. Należy wskazać, że niezależnie od wynikającego z przytoczonego wyżej domniemania prawdziwości twierdzeń powoda z rzeczywistym stanem rzeczy, sąd ma każdorazowo obowiązek krytycznego ustosunkowania się do jego twierdzeń z punktu widzenia ich ewentualnej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. W przypadku wątpliwości w tym przedmiocie, sąd nie może wydać wyroku zaocznego, opierając się tylko na twierdzeniach powoda o okolicznościach faktycznych. Należy przeprowadzić postępowanie dowodowe w celu wyjaśnienia powstałych wątpliwości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1998 roku, I CKU 85/98, LEX nr 1216211; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1997 roku, I CKU 115/97, LEX nr 1227454). Skoro więc zawarte w pozwie twierdzenia budziły poważne wątpliwości Sądu, konieczne stało się przeprowadzenie postępowania dowodowego, które – jak już wyżej opisano – nie pozwoliło Sądowi na wydanie wyroku uwzględniającego żądanie pozwu w stosunku do wskazanych wyżej pozwanych.

Z/

1) odnotować;

2) odpis wyroku wraz uzasadnieniem doręczyć pełn. strony powodowej;

3) kal. 14 dni od doręczenia.

12.05.2016 r.