

Sygnatura akt I C 1063/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 14-11-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant:Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 14-11-2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. K.

przeciwko G. W.

o ustalenie

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1063/13

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 6 sierpnia 2013 r. powód G. K.domagał się ustalenia, że pomiędzy nim, a stroną pozwaną G. W.istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...)położonego we W., przy ul. (...)

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód pozwolił w kwietniu 2012 r. zamieszkać w swoim mieszkaniu koledze – A. T.. Udawał się wówczas na rehabilitację w związku z trwałym uzależnieniem od narkotyków, trwającą 12 tygodni. Poprosił w związku z tym o opiekę nad mieszkaniem. Nie oddawał jednak nigdy lokalu w podnajem, ani nie pobierał z tego tytułu korzyści. Pomimo tego strona pozwana wypowiedziała stosunek najmu, powołując się na przepis art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Dodatkowo powód wskazał, że jest osobą chorą, trwale uzależnioną od substancji psychotropowych. Pozbawienie go lokalu mieszkalnego godzi w jego podstawowe prawa obywatelskie. Powód dostrzegał w zaistniałej sytuacji sporo swojej winy, jednak nie do końca zdawał sobie sprawę z konsekwencji własnego zachowania. Z ostrożności wskazał, że wypowiedzenie mu umowy najmu stanowiło nadużycie prawa podmiotowego.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 10 października 2013 r. strona pozwana G. W.wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana zarzuciła, że pozwany zawarł z A. T.umowę najmu lokalu przy ul. (...)bez zgody G. W..

Na rozprawie w dniu 14 listopada 2013 r. pełnomocnik powoda oświadczył, że umowa zawarta z A. T. nie była mu znana. Pełnomocnik pozwanego wskazał natomiast, że A. T. przedłożył tę umowę w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej we W., ubiegając się o pomoc socjalną.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 5 lutego 2003 r. powód G. K., działając jako najemca, zawarł ze stroną pozwaną G. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego we W., przy ul. (...). Lokal ten składa się z trzech pokoi z kuchnią i łazienką, posiada łączną powierzchnię 64,79 m².

(dowód: umowa najmu z 5.02.2003 r. – k. 5-10)

W dniu 17 września 2012 r. powód zawarł z A. T. umowę najmu w/w lokalu z czynszem w kwocie 850 zł miesięcznie. Umowę tę okazano następnie w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej, co pokwitował pracownik ośrodka – (...).

(dowód: umowa najmu z 17.09.2013 r. – k. 27)

Pismem z 20 listopada 2012 r. strona pozwana G. W. wypowiedziała w/w umowę z dniem 30 listopada 2012 r., ze skutkiem na 31 grudnia 2012 r. z uwagi na oddanie lokalu do używania osobie trzeciej bez zgody wynajmującego.

(dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy – k. 13)

Oświadczenie o wypowiedzeniu doręczono powodowi w dniu 28 listopada 2012 r.

(dowód: potwierdzenie odbioru – k. 29)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu jeżeli najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Wskazaną przesłankę strona pozwana wykazała, składając dowód w postaci umowy podnajmu, którą powód zawarł z osobą trzecią. Zgody na taką czynność pochodzącej od pozwanego nie próbowano natomiast nawet wykazać. Wypada zauważyć, że na rozprawie w dniu 14 listopada 2013 r. pełnomocnicy powoda nie byli w stanie podnieść jakichkolwiek zarzutów przeciwko umowie podnajmu, np. że była to umowa nieważna, bądź sfalszowana. Zgłosili jedynie dowód z przesłuchania powoda i podnajemcy w celu ustalenia okoliczności zawarcia umowy. Jednak okoliczności te były obojętne w sytuacji, gdy żaden zarzut materialnoprawny przeciwko umowie nie został sformułowany. Ogólne stwierdzenie pozwu, że powód jest osobą niezaradną, skłonną do podejmowania nieprzemyślanych, pochopnych decyzji powinno dla wywarcia skutku prawnego zostać poparte np. wnioskiem o dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia stanu zdrowia psychicznego w dacie zawarcia umowy w celu wykazania okoliczności z art. 82 kc. Tego rodzaju dowód nie został jednak zgłoszony.

Należy nadto podkreślić, że dowody zgłoszone w dniu 14 listopada 2013 r. mogły w istocie zostać wskazane już w pozwie. Osoba podnajemcy była bowiem znana także pełnomocnikowi powoda, który sporządził pozew. Nie było też przeszkód do wskazania w pozwie dowodu z przesłuchania powoda. Zgodnie z art. 207 § 6 kpc sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobniła, że nie zgłosiła ich w pozwie bez swojej winy, lub że uwzględnienie spóźnionych dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Tymczasem żaden tego rodzaju okoliczności nie zostały podniesione, pełnomocnicy powoda ograniczyli się do stwierdzenia, że pozew był sformułowany samodzielnie przez pełnomocnika niezawodowego, a pełnomocnik zawodowy został ustanowiony dzień przed rozprawą. Tego rodzaju prowadzenie sprawy cywilnej odbywa się na ryzyko powoda. W szczególności decyzja o wyborze adwokata dzień przed rozprawą nie może skutkować jej odroczeniem z uwagi na treść art. 214 § 1 kpc.

Dodatkowo należy podkreślić, że wypowiedzenie stosunku najmu z przyczyn wskazanych przez pozwanego nie można było uznać za naruszające zasady współżycia społecznego, lub też za trwale pozbawiające powoda prawa do mieszkania. Należy podkreślić, że w sytuacji, w której powód nie będzie miał innego lokalu, w którym mógłby

zamieszkać, jego prawo do otrzymania lokalu socjalnego będzie badane w procesie eksmisyjnym, stosownie do art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów...

Wypada także przypomnieć powodowi, że samodzielnie zajmował trzypokojowy lokal komunalny z preferencyjnym w stosunku do stawek rynkowych, regulowanym czynszem. Na tego rodzaju lokal we W. czeka wiele rodzin wielodzietnych. Słusznym prawem pozwanego jest zatem takie zarządzanie lokalami, aby odzyskiwać lokale od osób, które zamiast zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe, z podnajmu lokalu komunalnego uczyniły sobie źródło, chociażby przejściowego zysku. Jeśli faktycznie powód jest osobą ubogą i nieporadną, lokal socjalny, inny jednak od dotychczas zajmowanego, z pewnością zostanie mu przyznany.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że strona pozwana prawidłowo wypowiedziała powodowi stosunek najmu. Wobec powyższego powództwo oddalono, jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc.