Sygn. akt VIII C 940/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko K. K. (1) i małoletniej K. B.

o eksmisję

I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych K. K. (1) i małoletniej K. B. łącznie kwotę 295,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, która w całości obejmuje koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez adw. T. M..

Sygn. akt ***VIII C 940/13***

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o nakazanie pozwanym A. K., K. K. (1), K. K. (2), małoletniej K. K. (3) i małoletniej K. B., aby opuścili, opróżnili i wydali jej lokale mieszkalne nr (...) położone we W. przy ul. (...).

Uzasadniając swoje żądanie, wyjaśniła, że najemcą spornego lokalu nr (...) była pozwana A. K., wraz z którą mieszkali pozostali pozwani. Strona powodowa wskazała, że w związku ze zwłoką w zapłacie czynszu i innych opłat wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2011 r. Strona powodowa podała także, że pozwana A. K. wystąpiła o przyłączenie do lokalu mieszkalnego nr (...) przyległego do niego lokalu nr (...), w związku z czym została podpisana umowa o remont, zgodnie z którą najemca zobowiązany był do przeprowadzenia prac budowlanych w określonym terminie, ale prace budowlane nie zostały wykonane i nie doszło do zawarcia umowy najmu lokalu nr (...). W związku z tym strona powodowa domagała się również eksmisji z bezpodstawnie zajmowanego lokalu nr (...). Pomimo wezwania, pozwani nie wydali bowiem stronie powodowej opisanych lokali.

W odpowiedzi na pozew pozwana K. K. (1) (działająca również jako przedstawicielka ustawowa małoletniej pozwanej K. B.) wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że umowa najmu dotycząca lokalu nr (...) nie została skutecznie wypowiedziana. Zaprzeczyła także, aby pozwane zajmowały lokal nr (...). Poza tym wskazała, że pozostali pozwani mieszkają na terenie Niemiec.

Postanowieniem z dnia 25 września 2013 r. Sąd umorzył postępowanie w sprawie w części, tj. w zakresie powództwa przeciwko pozwanym A. K. i K. K. (3), albowiem strona powodowa cofnęła w tym zakresie pozew ze zrzeczeniem się roszczenia.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2013 r. Sąd umorzył postępowanie w sprawie także w zakresie powództwa przeciwko pozwanemu K. K. (2).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa w dniu 1 kwietnia 1995 r. zawarła z G. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W.. Wraz z najemcą w lokalu zamieszkali wówczas jego żona A. K. oraz dzieci K. K. (2) i pozwana K. K. (1).

Dowód: - umowa najmu z dnia 4 kwietnia 1995 r., k. 7-8,

W dniu 19 maja 2004 r. strona powodowa zawarła z A. K. aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) z dnia 1 kwietnia 1995 r. przez określenie jako najemcy A. K., zamiast G. K..

Dowód: - aneks do umowy najmu z dnia 19 maja 2004 r., k. 9.

Strona powodowa skierowała do A. K. pismo z dnia 4 października 2011 r. o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W., ze skutkiem prawnym na dzień 30 listopada 2011 r., podając, że przyczyną wypowiedzenia jest zwłoka w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności.

Dowód: - pismo z dnia 4 października 2011 r., k. 10.

Obecnie w lokalu nr (...) przy ul. (...) we W. mieszkają pozwane K. K. (3) i małoletnia K. B..

Bezsporne

Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z umowy o remont z dnia 28 lutego 2008 r. (k. 12- 14) oraz zawiadomień o wysokości opłat (k. 15-17), gdyż strona powodowa przedłożyła jedynie kserokopie tych dokumentów. Kserokopie nie mogą być zaś dowodem, nie stanowiąc dokumentu w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1994 r., III CZP 37/94, OSNC 1994/11/206; a także uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2007 r., II CSK 401/06, LEX nr 453727, oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 459/08, LEX nr 607254). Dopuszczalne jest przy tym złożenie wraz z pismem procesowym jedynie kserokopii dokumentów (art. 128 § 1 k.p.c.), jednak najpóźniej na rozprawie, a na żądanie przeciwnika jeszcze przed rozprawą (art. 129 § 1 k.p.c.), strona zobowiązana jest przedłożyć oryginały bądź odpisy uwierzytelnione w sposób określony w art. 129 § 2 k.p.c. Zaniechanie przez stronę powodową przedłożenia oryginałów bądź należycie uwierzytelnionych odpisów nie mogło zaś uzasadniać odroczenia rozprawy, albowiem nie stanowiło ważnej przyczyny, o której mowa w art. 156 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, że strona powodowa jest właścicielem spornych lokali mieszkalnych. Materialnoprawną podstawę żądań eksmisji z obu lokali mógł zatem stanowić art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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 wypadku lokalu nr (...) (wynajmowanego na podstawie umowy z 1995 roku) w grę wchodził również art. 675 k.c., z którego wynika, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić wynajętą rzecz wynajmującemu (art. 675 § 1 k.c.), a obowiązek zwrotu rzeczy ciąży także na innej osobie, której najemca oddał rzecz do bezpłatnego używania (art. 675 § 2 k.c.). Do

oceny stosunków prawnych dotyczących wynajmowanego lokalu (a więc lokalu nr (...)) należało niewątpliwie stosować także przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), albowiem spór dotyczył lokalu w rozumieniu 2 ust. 1 pkt 4 tej ustawy, czyli lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a pozwane są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy.

W wypadku lokalu nr (...) powództwo ocenić należało za bezzasadne, pomimo że pozwane nie kwestionowały, iż strona powodowa jest właścicielem lokalu, a przy tym nie próbowały wykazywać, że przysługuje im skuteczne względem właściciela uprawienie do władania tym lokalem. Brak było bowiem dowodów na poparcie twierdzeń strony powodowej, że pozwane władają opisanym lokalem (stale w nim zamieszkują bądź korzystają z niego w inny sposób), a pozwane twierdzeniom tym wyraźnie zaprzeczyły. Ciężar udowodnienia tego faktu spoczywał zaś niewątpliwie na stronie powodowej, skoro wywodziła z niego skutki prawne (art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c.).

Powództwo w zakresie żądania eksmisji pozwanych z lokalu nr (...) również nie było uzasadnione, gdyż w ocenie Sądu stronie powodowej nie przysługuje względem pozwanych ani roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.), ani roszczenie o zwrot przedmiotu najmu po zakończeniu najmu (art. 675 § 1 i 2 k.c.).

Niewątpliwie pozwane zajmowały lokal na podstawie użyczenia (art. 710 k.c.) przez najemcę. Stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy użyczenia rozwiązuje się zaś najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu (art. 668 § 2 k.c.). O ile zatem stosunek użyczenia nie wygasłby z innych przyczyn, to dopóki trwa stosunek najmu, dopóty pozwanym przysługuje skuteczne względem strony powodowej uprawnienie do zajmowania lokalu.

Zdaniem Sądu strona powodowa nie wykazała, że najem wynikający z umowy z 1995 r. został zakończony, a w szczególności nie udowodniła, iż umowa najmu została skutecznie wypowiedziana.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że choć w dniu 4 kwietnia 1995 r. umowa najmu została zawarta przez stronę powodową z G. K., to z mocy samego prawa współnajemcą była jego małżonka A. K. (art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1994 r.. Nr 105, poz. 509)).

Strona powodowa w żaden sposób nie wyjaśniła zaś, aby stosunek najmu łączący ją z G. K. wygasł na skutek wypowiedzenia czy innego zdarzenia prowadzącego do rozwiązania umowy. Żadnego znaczenia dla istnienia prawa najmu w stosunku do G. K. nie miał zaś aneks z dnia 19 maja 2004 r., skoro nie został przez niego podpisany, a został zawarty przez stronę powodową jedynie z A. K..

Brak było także podstaw do ustalenia, że najem przedmiotowego lokalu wygasł w stosunku do A. K., pomimo wykazania przez stronę powodową złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Wypowiedzenie umowy najmu było bowiem bezskuteczne wobec niezachowania wymagań określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., Zgodnie z powołanym przepsem, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny 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. Strona powodowa wykazała zaś jedynie fakt złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu na piśmie wraz z podaniem przyczyny wypowiedzenia. Nie próbowała natomiast nawet wykazywać, że najemczyni A. K. została uprzedzona na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczono jej dodatkowy termin na uregulowanie zaległych należności. Poza tym jako trafny ocenić należy zarzut pozwanych, że strona powodowa nie wykazała, aby oświadczenie o wypowiedzeniu najmu zostało złożone przez osobę umocowaną do działania w jej imieniu. Do reprezentowania powodowej Gminy W. na zewnątrz, a więc do składania w jej imieniu oświadczeń woli, z mocy ustawy umocowany jest jedynie Prezydent W. (art. 38 k.c. oraz art. 31 w zw. z art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.))

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając od strony powodowej – jako przegrywającej – na rzecz pozwanych koszty, które w całości obejmowały wynagrodzenie ustanowionego dla nich z urzędu adwokata T. M. w kwocie 295,20 zł, tj. w wysokości stawek minimalnych w zakresie dwóch żądań o eksmisję z lokalu mieszkalnego (240 zł) powiększonej o 23 % podatku VAT (§ 2 ust. 3 i § 10 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002, nr 163, poz. 1348)).

Zarządzenia

1. odnotować;

2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej.

3. kal. 14 dni.

12.01.2015