

Sygn. akt VIII C 1726/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziusko

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa: J. T. i G. T.

przeciwko: K. P., D. P. (1) i H. P..

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz każdego z pozwanych po 40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powodowie G. T. i J. T. wnieśli o nakazanie pozwanym H. P., K. P. i D. P. (2), aby opuścili, opróżnili i wydali im lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...).

Uzasadniając swoje żądanie, powodowie podali, że w dniu 21 kwietnia 2011 r., nabywając udział we współwłasności nieruchomości, uzyskali prawo do użytkowania spornego lokalu, zajmowanego wówczas przez pozwanych na podstawie umowy najmu zawartej w 1995 roku przez pozwanego H. P.. Wkrótce, pismem z dnia 14 czerwca 2011 r. powodowie wypowiedzieli pozwanym dotychczasową wysokość czynszu. W odpowiedzi pozwany H. P. odpowiedział, że „nie jest w stanie płacić tak wysokiego czynszu” z uwagi na złą sytuację finansową. Następnie, po uzyskaniu prawa własności do spornego lokalu i wobec uchylania się przez pozwanych od uiszczania czynszu i innych opłat powodowie wezwali ich do zapłaty zaległej z tego tytułu kwoty 2.779,92 zł, przekraczającej należność za trzy pełne okresy płatności. Gdy opisane wezwanie okazało się bezskuteczne powodowie – pismem z dnia 30 lipca 2012 r. - wypowiedzieli pozwanym umowę najmu. Wniesienie powództwa okazało się zaś uzasadnione, gdyż pozwani dotychczas nie opuścili spornego lokalu.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa, zarzucając przede wszystkim, że wypowiedzenie przez powodów umowy najmu było bezskuteczne, gdyż przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu nie wyznaczili pozwanym dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 kwietnia 1995 r. pozwany H. P. zawarł ze S. C. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Od 1 października 2003 r. pozwany zobowiązał się płacić wynajmującej miesięcznie czynsz w wysokości 345 zł oraz uiszczać inne opłaty wynoszące 51,24 zł.

(dowód: aneks, k. 8-11.)

W opisanym powyżej lokalu wraz z pozwanym H. P. mieszkali pozostali pozwani: K. P. i D. P. (1).

(dowód: karta informacyjna lokalu, k. 7.)

W dniu 20 kwietnia 2011 r. powodowie G. T. i J. T. udzielili M. H. pełnomocnictwa obejmującego m.in. umocowanie do nabycia udziału w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), a także zawierania umów najmu w lokalach położonych na tej nieruchomości, ustalenia wysokości czynszu oraz odbioru czynszu.

(dowód: pełnomocnictwo, k. 66-68.)

W dniu 25 maja 2011 r. współwłaściciele nieruchomości położonej przy ul. (...) we W.: S. C. oraz reprezentowani przez M. H. powodowie zawarli umowę, ustalając sposób korzystania z tej nieruchomości. Zgodnie z umową, w wyłącznej dyspozycji powodów miał pozostawać m.in. lokal mieszkalny nr (...).

(dowód: porozumienie, k. 64.)

Pismem doręczonym w dniu 16 czerwca 2011 r. M. H., działając jako pełnomocnik powodów, oświadczył pozwanemu H. P., że wypowiada wysokość czynszu z dniem od 1 października 2011 r., oznaczając nową wysokość na kwotę 12,58 zł za m², oraz podając, że czynsz najmu łącznie wynosić będzie 868,02 zł.

(dowód: - wypowiedzenie czynszu, k. 39,

- potwierdzenie odbioru, k. 40.)

W odpowiedzi pozwany H. P. poinformował, że z uwagi na złą sytuację finansową nie jest w stanie płacić tak wysokiego czynszu.

(bezsporne)

W dniu 12 czerwca 2012 r. powodowie zawarli ze S. C. w formie aktu notarialnego umowę częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) oraz ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku położonym na tej nieruchomości. Na podstawie tej umowy współwłaściciele ustanowili m.in. odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), którą powodowie nabyli do swojego majątku wspólnego.

(dowód: umowa z 12 czerwca 2012 r., k. 12-28.)

Księga wieczysta dla lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. została założona na podstawie wniosku złożonego w dniu 14 czerwca 2012 r., a jako współwłaściciele nieruchomości na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej wpisani zostali powodowie.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej, k. 29-33.)

Pismem – doręczonym w dniu 22 czerwca 2012 r. – M. H. wezwał pozwanego H. P. do zapłaty łącznej kwoty 2.779,92 zł tytułem opłat czynszowych i eksploatacyjnych wynikających z tytułu umowy dzierżawy lokalu przy ul. (...) we W. w okresie od października 2011 r. do czerwca 2012 r., w terminie miesiąca od daty doręczenia wezwania. Jednocześnie podał, że w wypadku nieuiszczenia żądanej kwoty we wskazanym terminie zostaną podjęte dalsze kroki prawne.

(dowód: - wezwanie do zapłaty, k. 37,

- potwierdzenie odbioru, k. 38.)

Pismami doręczonymi w dniu 31 lipca 2012 r. M. H. oświadczył pozwanym H. P. i K. P., że wypowiedza umowę najmu lokalu przy ul. (...) we W., podając jako przyczynę brak zapłaty zaległego czynszu i innych opłat.

(dowód: - wypowiedzenia umowy najmu, k. 34-35,

- potwierdzenie odbioru, k. 36.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Do oceny stosunków prawnych łączących strony procesu należało niewątpliwie stosować 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 pozwani jako najemcy lokalu byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Dokonując oceny ustalonych faktów, a w szczególności składanych przez obie strony procesu oświadczeń, z punktu widzenia przepisów powołanej wyżej ustawy Sąd doszedł do przekonania, że nie doszło do wygaśnięcia łączącego strony stosunku najmu.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że nie można przyjąć, aby do rozwiązania stosunku najmu doszło na podstawie art. 8a ust. 5 u.o.p.l., czyli na skutek odmowy przyjęcia przez lokatora podwyżki czynszu w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia czynszu. W ocenie Sądu skutek w postaci rozwiązania stosunku prawnego w takim wypadku powinien bowiem w sposób wyraźny wynikać z oświadczenia lokatora o odmowie przyjęcia podwyżki. Nie do zaakceptowania w szczególności jest pogląd, że samo wyrażenie przez lokatora braku akceptacji dla dokonanego wypowiedzenia stawki czynszu najmu oznacza, że rozwiązuje on umowę najmu, gdyż z powołanego art. 8a ust. 5 u.o.p.l. taki wniosek nie wynika. Z przytoczonej przez powodów treści oświadczenia pozwanego, niekwestionowanej przez pozwanych, a więc przyznanej (art. 229 k.p.c.), wynika zaś, że pozwany stwierdził jedynie, iż „nie jest w stanie płacić tak wysokiego czynszu”. Nie sposób uznać, że pozwany wyraził w ten sposób wolę rozwiązania umowy najmu, skoro żadne inne jego zachowanie, wcześniej lub później, na taką wolę nie wskazywało. O tym, że również sami powodowie nie traktowali opisanego oświadczenia pozwanego jako oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu świadczy ich zachowanie, a w szczególności późniejsze złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu pozwanym umowy najmu.

W ocenie Sądu wypowiedzenie pozwanym umowy najmu było zaś bezskuteczne wobec niezachowania wymagań określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. W wypadku, gdy przyczyną wypowiedzenia jest zwłoka w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, koniecznym warunkiem do skorzystania z uprawnienia do wypowiedzenia stosunku prawnego jest bowiem uprzedzenie lokatora o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczenie dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Powodowie, pomimo zgłaszanych przez pozwanych zarzutów, nie wykazali, aby kierowali do pozwanych wezwaniem do zapłaty zaległych należności z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu. Niewystarczające było zaś uprzedzenie o zamiarze „podjęcia dalszych kroków prawnych” w wypadku nieziszczenia należności wskazanych w piśmie doręczonym w dniu 22 czerwca 2012 r.

Bezskuteczność dokonanego wypowiedzenia umowy najmu sprawia, że stosunek najmu nadal trwa, a po stronie pozwanych nie powstał obowiązek zwrotu przedmiotu najmu (spornego lokalu) po zakończeniu najmu (art. 675 § 1 k.c.). Jednocześnie oznacza to, iż pozwanym przysługuje wobec powodów (jako właścicieli nieruchomości) skuteczne

uprawnienie do władania lokalem, niweczące wynikające z art. 222 § 1 k.c. uprawnienie powodów do żądania wydania im tego lokalu.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 oraz 105 k.p.c., uznając, że powodowie, który przegrali w niniejszej sprawie w całości powinni zwrócić pozwanym wszystkie poniesione przez nich koszty procesu. W związku z tym, że byli oni reprezentowani przez jednego adwokata łączna wysokość poniesionych przez nich kosztów z tytułu zastępstwa prawnego odpowiadała stawce jednego adwokata i wynoszącej 120 zł (§ 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). Sąd miał również na względzie, że powodowie powinni zwrócić pozwanym koszty procesu solidarnie, gdyż ponoszą solidarną odpowiedzialność co do istoty sprawy, skoro dotyczyła ona ich wspólnego mienia (art. 370 k.c.).