

Sygnatura akt VIII C 1548/13

\*\$%\$ (...)\*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2016 r.

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

Przewodniczący: SSR Anna Przytułska-Sikoń

Protokolant: Natalia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko E. K. (1), H. K., D. K., R. K., E. K. (2), K. K. i A. K.

o eksmisję

***oddala powództwo.***

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 4 września 2013 r. strona powodowa Gmina W. domagała się nakazania pozwanym E. K. (1), H. K., D. K., R. K., E. K. (2), K. K. i A. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, że najemcami lokalu położonego we W. przy ul. (...) byli E. K. (1) i H. K.. Wskazała, że najemcy nie uiszczali czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu, dlatego też strona powodowa uprzedziła ich o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu spornego lokalu i wezwała ich do zapłaty należności w terminie miesięcznym od daty doręczenia wezwania. Podała, że najemcy w wyznaczonym dodatkowym terminie nie uiszcili należności, w związku z tym strona powodowa wypowiedziała E. K. (1) i H. K. najem spornego lokalu i wezwała do wydania lokalu zarządcy budynku, co do dnia dzisiejszego nie nastąpiło. Strona powodowa wskazała, że aktualnie w lokalu zamieszkują E. K. (1), H. K., D. K., R. K., E. K. (2), K. K. i A. K..

Na rozprawie w dniu 13 listopada 2013 r. pozwani H. K., E. K. (2) i R. K. wniesli o oddalenie powództwa. Pozwana H. K. oświadczyła, że w dniu 30 marca 2009 r. wpłaciła kwotę 13.641,19 zł tytułem zaległego czynszu, a w dniu następnym t. j. 31 marca 2009 r. wpłaciła kwotę 11.750 zł stanowiącą równowartość kwoty zaległych opłat za media, co, w ocenie pozwanej skutkowało uregulowaniem całej zaległości objętej wezwaniem do zapłaty. Wyjaśniła też, że w momencie, gdy otrzymała wypowiedzenie umowy najmu uznała je za pomyłkę. Podała, że skontaktowała się ze stroną powodową wyjaśniając okoliczności zapłaty.

W piśmie procesowym z dnia 5 grudnia 2013 r. strona powodowa potwierdziła, że na jej konto wpłynęły kwoty 13.641,19 zł oraz 11.750 zł i zostały one zaliczone zgodnie z dyspozycją wpłacającego t. j. na należność główną za czynsz oraz należność główną za media wykazane w skierowanym do E. K. (1) wezwaniu do zapłaty z dnia 5 stycznia 2009 r. Wyjaśniła, że pomimo wpłat dokonanych przez pozwanych na koncie lokalu w dalszym ciągu występowały zaległości przekraczające trzy pełne okresy płatności z tytułu naliczonych odsetek za zwłokę, co stanowiło podstawę dokonanego wypowiedzenia umowy najmu.

Na rozprawie w dniu 11 grudnia 2013 r. pozwana H. K. oświadczyła, że pozwani E. K. (1), D. K. i K. K. od kilkunastu lat nie mieszkają w spornym lokalu i nie zna ich aktualnych adresów zamieszkania.

Zarządzeniem z dnia 28 kwietnia 2014 r. dla E. K. (1), D. K. i K. K. zostali ustanowieni kuratorzy dla pozwanych nieznanymi z miejsca pobytu.

W odpowiedzi na pozew kurator pozwanego K. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości z uwagi na fakt, że pozwany nie zamieszkuje w spornym lokalu, a od 1 kwietnia 2014 r. nie jest w nim nawet zameldowany. Podniósł ponadto, że strona powodowa nie wykazała, że pozwany kiedykolwiek zajmował przedmiotowy lokal wskazując, że zameldowanie jest wyłącznie czynnością administracyjną nierodzającą żadnych zobowiązań o charakterze cywilnoprawnym.

W odpowiedzi na pozew kurator pozwanego D. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości wskazując, że pozwany pomimo zameldowania w lokalu położonym we W. przy ul. (...) nie mieszka tam i obecnie przebywa w Szwajcarii. Ponadto wskazał, że przedmiotowy lokal nie jest centrum życiowym pozwanego i zarzucił, że strona powodowa nie wykazała, aby pozwany zajmował przedmiotowy lokal.

W odpowiedzi na pozew kurator pozwanego E. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że wprawdzie z ustaleń dokonanych przez kuratora wynika, że pozwany nadal jest zameldowany w spornym lokalu, ale nie jest on centrum życiowym pozwanego z uwagi na to, że nie zamieszkuje w nim od 1992 r.

Na rozprawie w dniu 15 czerwca 2016 r. pozwany A. K., który w toku postępowania uzyskał pełnoletność, wniósł o oddalenie powództwa. Podał, że nie widzi powodu, dla którego miałby być eksmitowany.

W toku postępowania pozwani zarzucali, iż należności odsetkowe, których brak zapłaty, według strony powodowej, był powodem wypowiedzenia umowy najmu, są przedawnione.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 22 marca 1995 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z E. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkaniowego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, toalety, przedpokoju i pomieszczenia gospodarczego, o łącznej powierzchni użytkowej 93,30 m<sup>2</sup>.

Jako osoby zamieszkujące z najemcą, w § 3 umowy wskazano żonę H. K. i synów D. K. (urodzonego w (...) r.), R. K. (urodzonego (...)) oraz K. K. (urodzonego w (...) r.).

***Dowód*** : Umowa najmu lokalu nr (...) z 22.03.1995 r. – k. 14-20.

Osoby zamieszkujące w lokalu nie uiszczały na bieżąco należności czynszowych i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Saldo zadłużenia na dzień 31 października 2008 r. wynosiło 25.391,19 zł i składała się na nie kwota 13.641,19 zł tytułem zaległości czynszowych oraz kwota 11.750 zł zaległości z tytułu opłat niezależnych od właściciela (media i pozostałe usługi).

Pismem z dnia 5 stycznia 2009 r. strona powodowa wezwała pozwanego E. K. (1) do uregulowania zaległych należności z tytułu korzystania z lokalu wraz z należnymi ustawowymi odsetkami naliczanymi do dnia zapłaty wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zadłużenia. Wezwanie zostało odebrane w dniu 13 stycznia 2009 r.

***Dowód*** : Wezwanie do zapłaty z 5.01.2009 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 21-21v.

W dniu 30 marca 2009 r. H. K. wpłaciła na konto strony powodowej kwotę 13.641,19 zł tytułem zaległości czynszowej. Wpłata wpłynęła na rachunek strony powodowej w dniu 31 marca 2009 r. Następnie w dniu 31 marca 2009 r. pozwana wpłaciła na konto strony powodowej kwotę 11.750 zł tytułem zaległości za media. Wpłata wpłynęła na rachunek strony powodowej w dniu 1 kwietnia 2009 r.

**Bezsporne**, a ponadto dowód wpłaty z 30.03.2009 r. i z 31 marca 2009 r. – k. 78.

W dniu 5 czerwca 2009 r. strona powodowa skierowała do pozwanej H. K. wezwanie do zapłaty kwoty 11.750 zł zaległych należności przysługujących Gminie W., z tytułu korzystania ze spornego lokalu wraz z należnymi ustawowymi odsetkami, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zaległości. Wezwanie zostało odebrane w dniu 23 czerwca 2009 r.

**Dowód** : Wezwanie do zapłaty z 5.06.2009 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 22-23.

W dniu 10 grudnia 2009 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanym H. K. i E. K. (1) umowę najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2010 r.

Przyczyną wypowiedzenia najmu była zwłoka z wnoszeniem opłat za używanie spornego lokalu mieszkalnego, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności.

Strona powodowa wezwała pozwanych do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu mieszkalnego protokołem zdawczo-odbiorczym, w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, licząc od daty ustania najmu.

**Dowód** : Pismo strony powodowej z 10.12.2009 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 24-27.

W lokalu mieszkalnym położonym we W. przy ul. (...) zameldowani są pozwani: E. K. (1), H. K., D. K., R. K., E. K. (2) i A. K., natomiast do 1 kwietnia 2014 r. był zameldowany K. K..

Pozwani E. K. (1), D. K. i K. K. od lat '90 nie mieszkają w spornym lokalu. Nie pozostawili tam swoich rzeczy, a mieszkanie nie jest ich centrum życiowym. Pozwani D. K. i K. K. przebywają obecnie na stałe za granicą w Szwajcarii i Wielkiej Brytanii, natomiast aktualne miejsce pobytu pozwanego E. K. (1) nie jest znane. Pozwani nie mieszkali w lokalu w okresie, kiedy doszło do jego zadłużenia.

Obecnie w lokalu mieszkają H. K., R. K., E. K. (2) i A. K..

**Dowód** :

- Pismo z Wydziału Lokali Mieszkalnych z 11.07.2013 r. – k. 28,
- wydruk z bazy PESEL-SAD dotyczący pozwanego K. K. – k. 10,
- przesłuchanie pozwanych H. K., E. K. (2) i R. K. – e-protokół rozprawy z 15.04.2016 r. – k. 197-200,
- przesłuchanie pozwanego A. K. – e-protokół rozprawy z 15.06.2016 r. – k. 214.

Pozwani H. K., R. K., E. K. (2) i A. K. nie figurują w bazie danych osób korzystających z pomocy finansowej oraz pomocy socjalnej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we W. i nie korzystają z jego pomocy.

Pozwani R. K. i E. K. (2) nie posiadają statusu osoby bezrobotnej, jak również nie pobierają zasiłków, renty czy emerytury. E. K. (2) pracuje w Domu Pomocy Społecznej i uzyskuje dochód w wysokości 1.500 zł (netto) miesięcznie, spłaca raty zaciągniętego kredytu w wysokości 400 zł miesięcznie. R. K. wykonuje zawód mechanika samochodowego, z czego otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 2.000-2.500 zł miesięcznie, razem z żoną utrzymują syna A. K., który jest uczniem technikum.

Pozwana H. K. otrzymuje z (...) Oddział we W. świadczenie emerytalne, którego wysokość od 1 października 2013 r. wynosi 1283,21 zł (netto).

**Dowód** :

- pismo z MOPS z 10.10.2013 r. – k. 53-54,
- pismo z PUP z 21.10.2013 r. – k. 55,
- pismo z ZUS z 18.10.2013 r. – k. 45-46, 49-52,
- przesłuchanie pozwanych H. K., E. K. (2) i R. K. – e-protokół rozprawy z 15.04.2016 r. – k. 197-200,
- przesłuchanie pozwanego A. K. – e-protokół rozprawy z 15.06.2016 r. – k. 214.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Roszczenie strony powodowej wobec pozwanych oparte jest na przepisie art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym, właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania daną rzeczą. Przewidziane w art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne przysługuje zatem właścicielowi z takim zastrzeżeniem, że osobie, która faktycznie rzeczą włada nie przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie, np. wynikające z łączącego go z właścicielem stosunku najmu, do władania rzeczą. Dopóki stosunek taki trwa, dopóty wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela.

W niniejszej sprawie niezbędne jest zatem ustalenie, czy pozwani mieli tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu oraz czy umowa najmu została skutecznie wypowiedziana przez stronę powodową.

W sprawie bezsporne było, że Gmina W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) i zawarła z pozwanym E. K. (1) umowę najmu tego lokalu. Nadto, poza sporem było to, że pozwani H. K., R. K., E. K. (2) i A. K. zajmują ten lokal długotrwale oraz, że pozwani według stanu na dzień 31 października 2008 r. posiadali zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu oraz opłat za media w łącznej wysokości 25391,19 zł, która to kwota wskazana w piśmie z 5 stycznia 2009 r. skierowanym w oparciu o 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 stanowiła jedynie należność główną bez odsetek. Ostatecznie w sprawie nie budziło też wątpliwości, iż należność główna ujęta w wezwaniu do zapłaty z 5 stycznia 2009 r. została uregulowana, co nastąpiło odpowiednio w dniach 30 i 31 marca 2009 r., a zatem przed skierowaniem do pozwanych oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu.

Zgodnie z 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 (dalej u.o.p.l.) nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, 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.

Przesłankami warunkującymi skuteczne wypowiedzenie umowy najmu na wskazanej powyżej podstawie jest zatem pozostawanie przez najemcę, w chwili złożenia przez wynajmującego oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy, w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności za co najmniej trzy pełne okresy płatności, uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy, wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych należności i wreszcie wypowiedzenie dokonane na piśmie z podaniem przyczyny go uzasadniającej.

Z ustaleń Sądu wynika bezsprzecznie, że nie było podstaw do wypowiedzenia pismem z 10 grudnia 2009 r. umowy najmu, gdyż pozwana H. K. 31 marca 2009 r. dokonała spłaty całości należności głównej objętej wezwaniem do zapłaty. Oznacza to, że w chwili złożenia przez wynajmującego oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy, pozwani nie pozostawali w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności za co najmniej trzy pełne okresy płatności. W ocenie

Sądu, analiza okoliczności faktycznych niniejszej sprawy jednoznacznie wskazuje, iż pozwanym H. K., R. K., E. K. (2) i A. K. przysługuje uprawnienie do władania lokalem należącym do strony powodowej, gdyż nie doszło do skutecznego dokonania wypowiedzeniem umowy najmu.

W ocenie Sądu, nie zasługiwał na uwzględnienie argument strony powodowej, że wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane prawidłowo z uwagi na to, że pozwani pomimo uregulowania zadłużenia należności głównych, nadal pozostawali w zwłoce co do zapłaty odsetek ustawowych od należności głównych, które to kwoty przewyższały trzy pełne okresy płatności. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, przepis ten wyraźnie zatem stanowi o zwłoce w zapłacie należności głównej, a nie należności ubocznych, którymi są odsetki.

Sąd miał także na uwadze, że nic nie stało na przeszkodzie, aby strona powodowa zaliczyła dokonane przez pozwaną H. K. wpłaty zgodnie z art. 451 § 1 k.c., który stanowi, że dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. A zatem strona powodowa dokonując zaliczenia wpłaconych kwot na poczet należności głównej sama pozbawiła się możliwości żądania eksmisji z uwagi na pozostawanie pozwanych w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Co więcej, gdyby nawet uznać, że zaległości w odsetkach uprawniały stronę powodową do wypowiedzenia umowy najmu, to nie zostało wykazane, że zaległość ta faktycznie wynosiła równowartość trzykrotności czynszu, a to w kontekście podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia należności odsetkowych. Zestawienie odsetek zawartych w kartotece (k. 87-89), które według strony powodowej na dzień wypowiedzenia umowy wyniosły 12477,70 zł obejmuje niewątpliwie zaległości przedawnione, zaś strona powodowa nie przedłożyła innego zestawienia obejmującego nieprzedawnione należności. Nie wykazano zatem, iż z uwagi na podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia, że zaległości odsetkowe co do zapłaty których pozwani mieli pozostawać w zwłoce wynosiły co najmniej równowartość 3- miesięcznej należności czynszowych.

Dodać w tym miejscu należy, iż w ocenie Sądu, wezwanie do uiszczenia zaległych należności z wyznaczeniem terminu ich zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy może dotyczyć jedynie wierzytelności nieprzedawnionych. Upływ terminu przedawnienia nie skutkuje co prawda wygaśnięciem zobowiązania, ale sprawia, że dłużnik, powoławszy się na przedawnienie, może uchylić się od zaspokojenia roszczenia wierzyciela (art. 117 § 2 k.c.). W takiej sytuacji nie można zatem przyjąć, że opóźnienie w spełnieniu świadczenia, w tym wypadku odsetek stanowi zwłokę, czyli ma charakter zawiniony. Zgodnie zaś z powołanym art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., wypowiedzenie umowy najmu jest dopuszczalne tylko w przypadku zwłoki w spełnieniu świadczenia.

Jednocześnie przyjąć należy, że przyczyną wypowiedzenia umowy najmu na podstawie powyższego przepisu może być zwłoka w płatności jedynie tych wierzytelności, które były objęte wcześniejszym wezwaniem do zapłaty. Przyjęcie odmiennego rozumowania prowadziłoby do absurdalnego wniosku, że nawet w przypadku spłaty zadłużenia w następstwie dokonania przez wynajmującego wezwania do zapłaty ponowne powstanie zaległości przekraczających trzykrotność miesięcznych opłat umożliwiałoby wynajmującemu dokonanie wypowiedzenia, ale już bez wyznaczenia lokatorowi dodatkowego terminu. W pełni racjonalny jest natomiast wniosek, że skoro wynajmujący zwleka ze skorzystaniem z uprawnienia do dokonania wypowiedzenia, pomimo bezskutecznego upływu terminu do spłaty zaległych należności przez najemcę, to w momencie spłaty zaległych należności, których dotyczyło wezwanie do zapłaty, uprawnienie to wygasa.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż strona powodowa nie miała podstaw do wypowiedzenia umowy najmu, a to dlatego, że pozwani uregulowali zadłużenie w stosunku do strony powodowej, które objęte było wcześniejszym wezwaniem do zapłaty. Zatem skoro lokatorzy nie byli w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności wynajmujący nie miał podstaw do wypowiedzenia umowy najmu lokalu. W ocenie Sądu, pozwani posiadają nadal tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, albowiem strona powodowa nie wypowiedział im skutecznie umowy najmu (art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l.), przez co umowa najmu łącząca strony niniejszego procesu nie uległa rozwiązaniu.

Na zakończenie wypada wspomnieć, iż wobec pozwanych E. K. (1), D. K. i K. K. uwzględnienie powództwa nie mogło nastąpić także i z innych powodów. Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów oraz przesłuchania pozwanych, którym Sąd dał w pełni wiarę, a które stały się podstawą poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych, stwierdzić należało, że pozwani E. K. (1), D. K. i K. K. nie zamieszkują w spornym lokalu. Jak wynika z przesłuchania pozwanych H. K., R. K., E. K. (2) i A. K. pozwani E. K. (1), D. K. i K. K. wyprowadzili się z mieszkania przy ul. (...) w latach '90, zabierając wszystkie swoje rzeczy, i od tamtej pory nie przebywają w lokalu. D. K. i K. K. na stałe przebywają za granicą, i to tam znajduje się ich centrum życiowe, natomiast E. K. (1) nie utrzymuje kontaktu z rodziną i nie jest znane jego obecne miejsce pobytu. Wszystkie te osoby wyprowadziły się z wszystkimi swoimi rzeczami na stałe. Tym samym nie spełniają jednej z przesłanek wymienionych w cytowanym wyżej art. 221 § 1 k.c., a mianowicie nie władali faktycznie rzeczą. Sam fakt zameldowania w lokalu nie przesądzał zaś, z uwagi na administracyjnoprawny charakter takiej czynności, który nie kreuje między stronami żadnego stosunku prawnego, o zasadności powództwa.

Sąd oddalił także wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka E. T. na okoliczność ustalenia wysokości zaległości w opłatach występujących na koncie lokalu przy ul. (...) we W., albowiem w ocenie Sądu zeznania świadka nie mogły zastąpić w zakresie ustaleń co do źródła i podstawy naliczania odsetek ustawowych, dokumentów źródłowych.

W tym stanie rzeczy powództwo o opróżnienie lokalu mieszkalnego podlegało oddaleniu, czemu Sąd dał wyraz w sentencji orzeczenia.