

Sygn. akt I C 240/14

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**zaoczny w stosunku do pozwanego S. I.**

Dnia 26 czerwca 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Piotr Szczepański

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2015 r. w Warszawie

sprawy z powództwa m. (...)

przeciwko A. I., S. I., J. I. (poprzednie nazwisko S.), J. S. (1) i W. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo wobec pozwanych A. I., S. I., J. I. (poprzednie nazwisko S.), J. S. (1)

Sygn. akt I C 240/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 stycznia 2014 roku (data prezentaty) M. (...) – reprezentowane przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego K. W. (pełnomocnictwo – k. 7) – wniosło o nakazanie pozwany: A. I., S. I., J. S., J. S. (2) oraz W. S. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w W. i wydanie go powodowi oraz zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych prawem.

W uzasadnieniu powód wskazał, że strona pozwana zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, bowiem umowa najmu, poprzedzona upomnieniem, wypowiedziana została pozwanej A. I. z tytułu zadłużenia czynszowego, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r. (**pozew – k. 5-6**).

Na rozprawie w dniu 09 lipca 2014 roku pozwana A. I. działająca w imieniu własnym, a także jako przedstawiciel ustawy dzieci J. a S., J. S. (2) oraz W. S. wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana przyznała, że tytuł prawny do lokalu nie został przywrócony oraz że zamieszkuje w wymienionym wyżej lokalu wraz z mężem S. I. będącym obywatelem Pakistanu oraz z dziećmi: J. I., której ojcem jest S. I., W. S. i J. S. (1), będącymi dziećmi z pierwszego małżeństwa. A. I. podniosła, iż strona pozwana nie posiada tytułu prawnego do lokalu, a zadłużenie nie zostało spłacone. Pozwana oświadczyła, że jej mąż obecnie nie pracuje, rodzina obecnie utrzymuje się z zasiłku macierzyńskiego w kwocie 1400 zł, z którego 500 zł miesięcznie zajmuje komornik, pozwana otrzymuje alimenty na dzieci z pierwszego małżeństwa w wysokości 400 złotych miesięcznie na jedno dziecko, że żadna z osób zamieszkujących w spornym lokalu nie jest osobą niepełnosprawną, ani bezrobotną oraz że pozwani nie posiadają innego lokalu niż dotychczas używany, w którym mogliby zamieszkać w razie ewentualnego orzeczenia eksmisji. (**protokół z rozprawy – k. 32-33**).

**Sąd Rejonowy ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:**

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr (...) właścicielem budynku mieszkalnego, w którym znajduje się lokal (...) przy ulicy (...) jest M. (...). **(akta lokalowe)**.

W dniu 04 kwietnia 2013 roku pomiędzy Zakładem (...) w D. Ś. m. (...) z siedzibą w W., reprezentowanym przez M. S. a A. S. (obecnie I.) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. **(akta lokalowe - k. 145-146)**.

Pozwana A. I. mieszka w lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. ze swoim mężem S. I. oraz z dziećmi: J. I., W. S. oraz J. S. (1). Nie ma tytułu do innego lokalu. Żadna z osób zamieszkujących w w/w lokalu nie posiada orzeczenia o niepełnosprawności, ani statusu bezrobotnego. **(zeznania A. I. - k. 97-98)**.

W dniu 6 sierpnia 2013 r. powód sporządził wezwanie do zapłaty zaległego czynszu, które to zostało wysłane do A. S.. Pismo to nie wiadomo, kiedy było awizowane i nie wiadomo, kiedy zostało zwrócone. **(wezwanie do zapłaty - k. 15, zpo - k. 16-16 verte)**

Pismem z dnia 11 października 2013 roku, powód wypowiedział umowę najmu pozwanym, wskazując jako przyczynę wypowiedzenia zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przekraczająca trzy pełne okresy płatności powołując się na 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.). Jednocześnie wskazał, że zaległość na dzień 30 września 2013 r. wynosi 3.166,66 zł, a wypowiedzenie zostało dokonane w przepisany terminie 1 miesiąca. **(wypowiedzenie - k. 13)**.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, a także zeznania pozwanej.

Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd obdarzył wiarą zeznania pozwanej A. I. przesłuchiwanej w charakterze strony, albowiem są jasne, logiczne oraz nie były kwestionowane przez pełnomocnika powoda.

Sąd oparł się również na okolicznościach przyznanych przez strony, które zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają przeprowadzenia dowodów.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Roszczenie powoda wobec strony pozwanej 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.

Warunkiem koniecznym, pozwalającym na wydanie orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego przez pozwanych jest ustalenie, że osoby te nie posiadają tytułu prawnego do zamieszkiwania w nim.

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

Nie ulega wątpliwości, iż pozwani jako najemcy są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W związku z powyższym przy ocenie żądania wyrażonego w pozwie należało poczynić ustalenia co do skuteczności i ważności oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu na podstawie powołanej wyżej ustawy.

Zgodnie z art. 11 ust.1 u.o.p.l. 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. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Natomiast ustęp 2 pkt 2 cyt. artykułu stanowi, iż 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.

Z materiału dowodowego w niniejszej sprawie wynika, że powód wypowiedział umowę najmu pozwanym. Wypowiedzenie nastąpiło w dniu 02 listopada 2013 roku na podstawie art. 11 ust. 2 u.o.p.l., w którym powód wskazał przyczynę wypowiedzenia, jego termin, a także osobę, która będzie zamieszkiwać w przedmiotowym lokalu po upływie okresu wypowiedzenia. W wypowiedzeniu powód wskazywał na wezwanie do zapłaty z dnia 08 sierpnia 2013 roku. W dniu 31 lipca 2013 roku zaległość z tytułu czynszu wynosiła 1.929,90 zł, zaś w dniu 30 września 2013 roku wynosiła 3.166,66 zł.

W ocenie Sądu wypowiedzenie z dnia 11 października 2013 roku nie stanowi w niniejszej sprawie okoliczności spornej, dlatego też Sąd pominął w dalszych rozważaniach fakt jego zaistnienia, niemniej jednak należy zaznaczyć, że ww. wypowiedzenie zostało dokonane skutecznie, zgodnie zobowiązującymi przepisami prawa.

W niniejszej sprawie okolicznością bezsporną jest fakt zadłużenia pozwanych z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego. Zarówno to zostało wykazane przez powoda, ale też pozwana A. I. podczas składanych zeznań potwierdziły tę okoliczność. Sąd zwrócił uwagę, że zadłużenie powstało nie na skutek zaniedbania ze strony pozwanych, ale na skutek trudności finansowych A. I. i S. I., którzy faktycznie wraz z dziećmi zamieszkują w przedmiotowym lokalu. Zadłużenie wynikało z faktu, iż mąż S. I. nie pracuje, a A. I. jest na urlopie macierzyńskim i otrzymuje zasiłek macierzyński w kwocie 1400 zł netto, który jest obciążony spłatą komorniczą w wysokości 500 zł. Niemniej jednak zaistniałe zadłużenie było podstawą wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu. Jednakże należy w tym miejscu podkreślić fakt, że pozwani nie otrzymali żadnego wezwania do zapłaty, w którym wskazane byłoby, że w razie nie uiszczenia przez nich zaległych opłat w terminie jednego miesiąca zostanie wypowiedziana im umowa najmu. Takie wezwanie w niniejszej sprawie zostało wysłane do A. S., jednakże nie można uznać go za skuteczne. Mianowicie nie wiadomo, kiedy została wysłana korespondencja, kiedy została awizowana i kiedy została zwrócona. Z przesyłki tej wynika, iż została nadana w dniu 7 sierpnia 2013 r., a jednocześnie zwrócona tego samego dnia 7 sierpnia 2013 r.

Doręczanie przesyłek (nie sądowych) reguluje Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków wykonywania usług powszechnych przez operatora wyznaczonego (Dz. U. z 2013 r., poz. 545) Zgodnie z § 31 ust. 1 ww. Rozporządzenia - Operator wyznaczony świadczy usługę w sposób umożliwiający uzyskanie przez nadawcę dokumentu potwierdzającego odbiór przesyłki rejestrowanej, wyłącznie na pisemne żądanie nadawcy. Przepis § 31 ust. 2 stanowi - Uzyskanie dokumentu potwierdzającego odbiór przesyłki rejestrowanej polega na doręczeniu nadawcy formularza, w postaci papierowej, na którym adresat pokwitował odbiór przesyłki rejestrowanej, albo dostarczenie nadawcy na jego wniosek informacji o doręczeniu przesyłki przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile formę taką dopuszcza operator wyznaczony. Do doręczenia formularza stosuje się odpowiednio przepisy art. 37 ustawy. Natomiast na podstawie § 31 ust. 3 - Operator wyznaczony przyjmuje w placówce nadawczej od nadawcy żądanie, o którym mowa w ust. 1, na odpowiednio wypełnionym formularzu

w postaci papierowej dołączonym do przesyłki, opatrzonym napisem "Potwierdzenie odbioru" albo, na wniosek nadawcy, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile formę taką dopuszcza operator wyznaczony.

W świetle zaś § 37 ust. 1 ww. Rozporządzenia - Przesyłki pocztowe operator wyznaczony wydaje adresatowi w placówce oddawczej w terminie 14 dni, zwanym dalej "terminem odbioru".

Zgodnie z art. 61 § 1 kc - Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej.

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że przesyłka zawierająca ostateczne wezwanie do zapłaty do pozwanej A. S. nie została prawidłowo awizowana, w konsekwencji nie można uznać, że pozwana mogła się z nim zapoznać. W konsekwencji – wobec nieskutecznego upomnienia w rozumieniu art. 11 ust. 2 u.o.p.l. – bezskuteczne było wypowiedzenie umowy najmu w trybie tego przepisu. Należy dodatkowo bowiem wyjaśnić, że o ile w przypadku wadliwego wypowiedzenia umowy najmu – oświadczenie o wypowiedzeniu może być zastąpione pozwem o eksmisję (i jego doręczeniem pozwanemu) to takowego skutku brak co wezwania do zapłaty (upomnienia) poprzedzającego to wypowiedzenie na podstawie art. 11 ust. 2 u.o.p.l.. Upomnienie to bowiem jest oddzielnym oświadczeniem woli, wyznacza termin dodatkowy do zapłaty zaległych opłat i w razie jego bezskutecznego upływu (przy założeniu prawidłowego doręczenia tego upomnienia) umowa najmu może być wypowiedziana.

W tym stanie rzeczy, należy wskazać, iż bezsporne jest, że strona pozwana miała zaległości z tytułu opłat czynszowych. Natomiast sposób wypowiedzenia umowy najmu między powodami a pozwanymi w ocenie Sądu jest niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Strona powodowa nie spełniła obligatoryjnych przesłanek wynikających z art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. Powód nie uprzedził pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i nie wyznaczył pozwanym dodatkowego miesięcznego terminu do uregulowania zaległych należności.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż powód nie udowodnił, że pozwani zamieszkują w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego. W ocenie Sądu pozwani posiadają nadal tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, albowiem powód 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.

Sąd nie przeprowadza w niniejszym uzasadnieniu analizy akt lokalowych załączone do pisma pełnomocnika powoda z dnia 29 czerwca 2015 roku, albowiem zostały one dostarczone już po wydaniu wyroku.

W tym stanie rzeczy powództwo o opróżnienie lokalu mieszkalnego podlega oddaleniu wobec nie zaistnienia przesłanek określonych w art. 222 § 1 k.c.

W niniejszej sprawie Sąd wydał wyrok częściowy na podstawie art. 317 § 2 k.p.c., rozstrzygając o całości żądania wobec pozwanych: A. I., J. I. oraz J. S. (1), z wyjątkiem pełnoletniej W. S. ze względu na brak informacji o prawidłowym zawiadomieniu o rozprawie w dniu 26 czerwca 2015 r. Wobec pozwanego S. I. Sąd wydał wyrok zaoczny na podstawie art. 339 § 1 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

1. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.
2. Po wykonaniu zarządzenia jak w pkt. 1 akta przedstawić sędziemu ref. celem wyznaczenia rozprawy wobec W. S..