

Sygnatura akt XVIII C 4436/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(...), dnia 23 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Katarzyna Kucharska

Protokolant:Sekretarz sądowy Katarzyna Ignaczak

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko G. A. i M. A.

- o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1/ oddała powództwo;

2/ zasądza od Miasta Ł. solidarnie na rzecz G. A. i M. A. kwotę 154zł /sto pięćdziesiąt cztery złote/ tytułem zwrotu kosztów procesu;

3/ orzeka o zwrocie na rzecz Miasta Ł. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi kwotę 454,69zł /czteryście pięćdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy/, z kwoty 700zł /siedemset złotych/ uiszczonej w dniu 27 września 2016 roku zaksięgowanej pod pozycją (...)/ (...).

S.. akt XVIII C 4436/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 lipca 2015 roku Miasto Ł. wniosło o nakazanie G. A. i M. A. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) /pозew k.2-4/.

W wyroku zaocznym z dnia 5 kwietnia 2016 roku Sąd orzekł zgodnie z żądaniem, przyznając pozwanym prawo do lokalu socjalnego /wyrok zaoczny k.25/

Pozwani w sprzeciwie od wyroku zaocznego wnieśli o oddalenie powództwa w całości, wskazując że nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu i obojgu pozwanym przysługuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu. /sprzeciw k.33-37/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 02.02.1999 roku pomiędzy stroną powodową jako wynajmującym a pozwanymi małżonkami G. A. i M. A. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem15 położonego w Ł. przy ulicy (...), o łącznej powierzchni użytkowej 65,53 m kw. Z tytułu umowy najmu pozwani obowiązani byli do opłacania czynszu i wnoszenia opłat eksploatacyjnych, których wysokość od maja 2009 roku wynosiła po 353,15zł a w 2010 roku po 363,08zł miesięcznie.

/umowa k.8-9 rozliczenie należności k.43/.

Pozwani nie uiszczali opłat eksploatacyjnych i czynszowych zgodnie z treścią umowy i doszło do powstania zadłużenia, którego wysokość w zakresie należności głównej za okres od 01.07.1998 roku do 30.06.2010 roku wyniosła 4.150,72zł.

/rozliczenie należności akta sprawy XVIII C 132/16 k.12 - 13).

Pozwem z dnia 20 lipca 2015 roku powód wystąpił przeciwko pozwanej o zasądzenie kwoty 10.241,34zł, na którą składała się należność główna w wysokości 4.150,72zł za okres od 01.07.1998 roku do 30.06.2010 roku oraz odsetki w kwocie 6.090,62zł za okres od 11.07.1998 roku do dnia 01.07.1998 roku do 30.06.2010 roku 31.10.2014 roku. Pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty podnieśli zarzut przedawnienia. Wyrokiem wydanym w dniu 27.04.2016 roku powództwo zostało oddalone w całości.

/akta sprawy XVIII C 132/16/

W dniu 15 lipca 2009 roku powód wystawił wezwanie do zapłaty adresowane do G. i M. A., zobowiązujące pozwanych do zapłaty kwoty 9.062,39zł (w tym 6.118,53zł z tytułu należności głównej) w terminie 1 miesiąca od otrzymania wezwania – pod rygorem rozwiązania umowy najmu.

/wezwanie do zapłaty k.10/

Wezwanie do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu nie zostało doręczone pozwany.

/zeznania pozwanej z dnia 20 września 2016 roku 00:08:16, zeznania pozwanego z dnia 20 września 2016 roku 00:22:08/

W piśmie datowanym na 15 kwietnia 2010 roku strona powodowa złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z uwagi na zaległość wynoszącą 10.552,45zł (w tym 7.069,47zł z tytułu należności głównej), z zachowaniem 1 miesięcznego terminu wypowiedzenia oraz wezwała pozwanych do opuszczenia lokalu.

/oświadczenie o wypowiedzeniu umowy k.11/.

Ustalając stan faktyczny Sąd przyjął, że powód nie udowodnił, że doręczył pozwany wezwanie do zapłaty należności czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Zwrotne potwierdzenie odbioru wezwania do zapłaty (k.58 odwrot) poddane zostało bowiem retuszowi polegającemu na tym, że dokonano obwiedzenia pierwotnie kreślonych linii graficznych innym (i) środkiem (ami) kryjącym (i). W tak uzyskanym retuszowanym zapisie niedostępne dla analizy pozostają zespoły cech graficznych pisma i z tego względu nie ma możliwości wyselekcjonowania w nich właściwości, które dawałyby szansę na potwierdzenie lub wykluczenie autentyczności podpisów.

/opinia biegłego k.67-74/

G. A. utrzymuje się z pomocy opieki społecznej otrzymując środki finansowe w wysokości około 500 – 560zł. M. A. otrzymuje emeryturę w wysokości około 2.000zł. Pozwani w dniu 9 września 2016 roku spłacili zadłużenie względem strony powodowej dokonując wpłaty w wysokości 20.650zł.

/zeznania pozwanych – protokół rozprawy z dnia 20 września 2016 roku/

Pozwana konsekwentnie zaprzeczała, że doręczono jej wezwanie do zapłaty, wskazując że na potwierdzeniu nie ma jej podpisu. Pozwany co prawda zeznał, że podpis na potwierdzeniu doręczenia wezwania do zapłaty należy do niego, jednakże również konsekwentnie zaprzeczał, że otrzymał wskazane dokumenty dotyczące wezwania do zapłaty i wypowiedzenia umowy najmu, a tym bardziej nie przekazywał takich dokumentów żonie. Ponadto po wykazaniu przez biegłego, że na przedstawionym potwierdzeniu odbioru widnieją retusze podpisów, pełnomocnik pozwanych zaprzeczył jakoby doszło do doręczenia pozwany wezwania do zapłaty z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy. Sąd uznał, że brak jest podstaw do przyjęcia, że strona powodowa wykazała, że doszło do doręczenia w/w wezwania. Zgodnie z art. 257 k.p.c. Sąd oceni na podstawie okoliczności poszczególnego wypadku, czy

i o ile dokument zachowuje moc dowodową pomimo przekreśleń, podskrobań lub innych uszkodzeń. Na poddanym badaniu dokumencie ewentualne podpisy zostały poddane retuszowi i nie mogą zostać zidentyfikowane. Ponieważ ta okoliczność mogła być ujawniona dopiero po obejrzeniu dokumentu pod dużym powiększeniem mikroskopowym, Sąd uznał, że pomimo wcześniejszego potwierdzenia przez pozwanego, że na dokumencie widnieje jego podpis, późniejsza zmiana stanowiska jest w okolicznościach niniejszej sprawy usprawiedliwiona, ponieważ bez specjalistycznych badań nie było możliwości stwierdzenia, że ktoś dokonał przerobienia dokument w taki sposób, że na dokumencie widoczny jest wyłącznie retusz podpisu. Pozwany jest starszą osobą, ma 67 lat i z pewnością nie mógł ocenić, że na okazywanej mu kopii nie jest widoczny żaden podpis. Jak wyżej wskazano, zwykle oględziny potwierdzenia odbioru przesyłki nie pozwalały na stwierdzenie tej okoliczności. Dodać należy, że poddany badaniu dokument pozostawał wyłącznie w dyspozycji pracowników strony powodowej i pozwani nie mogli mieć wpływu na to co się z nim działo.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. 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.

Podstawą do orzeczenia eksmisji jest zatem ustalenie, czy pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Należy podkreślić, że jest to przepis bezwzględnie obowiązujący i konieczny dla dalszego skutku w postaci oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu.

Z załączonych do akt sprawy dokumentów wynika, że pozwani nie zostali uprzedzeni o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Powód nie udowodnił, że doszło do skutecznego doręczenia wymaganego dokumentu.

Mając to na uwadze, brak jest podstaw do przyjęcia, że stosunek prawny ustał w wyniku wypowiedzenia umowy dokonanego pismem z dnia 15 kwietnia 2010 roku. Również późniejsze doręczenie pozwanym odpisu pozwu nie mogło konwalidować tej nieważnej czynności prawnej, skoro pozwani nie zostali uprzedzeni na piśmie o zamiarze dokonania wypowiedzenia z wyznaczeniem dodatkowego terminu do spłaty należności.

Skutkuje to koniecznością uznania powództwa jako przedwczesnego i jego oddaleniem, ponieważ strony nadal łączą stosunek a pozwanym przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo, przy czym z uwagi na rozpoznanie sprawy na skutek sprzeciwu od nakazu zapłaty wyrok zaoczny z dnia 5 kwietnia 2016 roku winien zostać uchylony w całości na podstawie art. 347 k.p.c.

O kosztach sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.c. zasądzając na rzecz pozwanych kwotę 154zł stanowiącą wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 120zł oraz opłaty od pełnomocnictw w wysokości 34zł (2 x 17). Ponieważ pozwani nie wykazali, że ich niestawiennictwo na rozprawie zaocznej było usprawiedliwione rozstrzygnięcie o kosztach nie obejmowało opłaty od sprzeciwu od nakazu zapłaty. Ponadto Sąd orzekł o zwrocie na rzecz strony powodowej niewykorzystanej części zaliczki uiszczonej na poczet wynagrodzenia biegłego.