

Sygnatura akt III C 601/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(...), (...), (...)

S., dnia 31 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Ilona Sobecka

Protokolant: sekr.sad M. B.

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2015 r. S.

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczona odpowiedzialnością w S.

przeciwko W. G., A. G. (1), S. W., Z. S. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo wobec W. G., A. G. (2), S. W.,
2. nakazuje pozwanemu Z. S. (1) opróżnienie i wydanie powodowi (...) Spółce z ograniczona odpowiedzialnością w S. lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) i odracza termin wydania przez pozwanego lokalu przy ul. (...) w S. do dnia 1 czerwca 2016r.,
3. ustala, iż pozwanemu Z. S. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego,
4. zasądza od pozwanego Z. S. (1) na rzecz powoda kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn.akt III C 601/14

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniósł o nakazanie pozwanym W. G. oraz A. G. i S. W., aby opróżnili lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) oraz wydali go powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy. Powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, iż powódka W. G. była najemcą lokalu przy ul. (...) w S., w którym zamieszkiwał wraz z małoletnimi dziećmi A. G. i S. W.. Z uwagi na niepłacenie czynszu powód wypowiedział umowę najmu powódce ze skutkiem na dzień 15 marca 2014r., jednakże pozwana nie opuściła spornego lokalu.

W toku postępowania okazało się, iż w lokalu przy ul. (...) w S. zamieszkuje Z. S. (1), który postanowieniem z dnia 10 lipca 2015r. został wezwany do udziału w sprawie w charakterze pozwanego.

Pozwany Z. S. (1) wskazał, że z lokalu przy ul. (...) w S. zamieszkuje na podstawie umowy użyczenia zawartej z W. G., z której to umowy wynikało, iż będzie miał prawo dożywotniego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarł z pozwana W. G. w dniu 28 kwietnia 2005r. umowę najmu na czas nieoznaczony lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Z pozwaną W. G. zamieszkiwały w przedmiotowym lokalu jej dzieci tj. syn A. G. (3) i S. W..

W paragrafie 18 umowy najmu zawarto zapis, iż najemcy nie wolno oddawać w całości ani w części lokalu w najem, podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 28 kwietnia 2005r. k.21-24
- karta ewidencyjna loklau k.29

Pismem z dnia 14 października 2013r. powód wezwał pozwana W. G. do uiszczenia zaległych opłat z tytułu czynszu w kwocie 3011,18 zł w terminie miesiąca od otrzymania wezwania, nadto wskazał, iż w razie nieuiszczenia zaległości umowa najmu zostanie wypowiedziana. Pismo to zostało doręczone poprzez dwukrotną awizację w dniu 4 listopada 2013r.

Następnie pismem z dnia 3 stycznia 2014r. powód wypowiedział pozwanej W. G. umowę najmu lokalu przy ul. (...) w S. z dniem 28 lutego 2014r. Pismo to zostało doręczone w dniu 13 stycznia 2014r.

Dowód:

- pismo z dnia 14 października 2013r. z dowodem nadania k.26
- pismo z dnia 3 stycznia 2014r. z dowodem nadania k.27

W dniu 5 października 2011r. pozwana W. G. zawarła z pozwanym Z. S. (1) umowę użyczenia lokalu przy ul. (...) w S.. W związku z zawartą umową użyczenia Z. S. (1) przekazał W. G. w dniu 28 października 2011r. kwotę 50 000 zł. W tym samym dniu pozwany Z. S. (1) został zameldowany w przedmiotowym lokalu i tam zamieszkał, natomiast pozwana W. G. wraz z dziećmi A. G. i S. W. wyprowadziła się z mieszkania przy ul. (...) w S..

Pozwany Z. S. (1) przy dokonywaniu tych czynności korzystał z pośrednictwa D. S. działającego w ramach spółki cywilnej (...) cywilna w S.. Z. S. (1) był przekonany, iż będzie mógł mieszkać dożywotnio w lokalu przy ul. (...) w S., gdyż tak było zostało wskazane w umowie użyczenia.

Z. S. (1) utrzymuje się z dochodów uzyskiwanych ze zbierania złomu w wysokości 200-250 zł miesięcznie, korzysta z pomocy córki, która daje mu jedzenie, opłaca prąd.

Dowód:

- umowa użyczenia k. 68
- potwierdzenie zameldowania k.69
- pokwitowanie odbioru pieniędzy k. 102
- zeznania pozwanego Z. S. (1) k. 103-104

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się częściowo uzasadnione.

Zgodnie z art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Jak wynikało z umowy złożonej do akt powód i pozwana W. G. zawarli w dniu 28 kwietnia 2005r. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., na mocy której pozwana zobowiązana była uiszczać czynsz za wynajmowany lokal. Czynsz ten jednak nie był przez pozwaną opłacany, co doprowadziło do powstania zaległości z tego tytułu. W przypadku zaś, gdy najemca nie wywiązuje się z obowiązku uiszczania czynszu wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy najmu. Jak bowiem stanowi art. 11 ust.1 oraz ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733) wypowiedzenie przez właściciela prawa najmu może nastąpić jeżeli najemca 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. Wypowiedzenie winno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Z uwagi na to, iż pozwana W. G. zalegała z płatnością czynszu, została ona wezwana przez powoda do uiszczenia z tego tytułu 3018,11 zł w terminie miesięcznym od otrzymania wezwania i poinformowana, że nieuiszczenie zaległości będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu, co nastąpiło pismem z dnia 3 stycznia 2014r. ze skutkiem na dzień 28 lutego 2014r. Wypowiedzenie pozwanej W. G. przez powoda umowy najmu skutkowało obowiązkiem zwrotu przez pozwaną przedmiotu najmu tj. lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), który to obowiązek wynika wprost z art. 675 § 1 kc, zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Jak wynikało jednak z zeznań pozwanego Z. S. (1) pozwana W. G. wraz z dziećmi A. G. i S. W. wyprowadziła się z niniejszego lokalu w dniu 28 października 2011r., w związku z czym powództwo wobec tych osób należało oddalić. Z uwagi na to, iż pozwani i nie stawili się na rozprawę wydano wobec nich wyrok zaoczny zgodnie z art.339§1 kpc.

Odnosnie pozwanego Z. S. (1) stwierdzić należało, iż nie dysponował on żadnym tytułem prawnym do zajmowanego lokalu przy ul (...) w S.. Pozwany ten podnosił wprawdzie, iż zamieszkał w spornym lokalu na podstawie umowy użyczenia zawartej z W. G., w związku z czym uiszczał na rzecz W. G. kwotę 50 000 zł, jednakże umowa ta nie wywarła skutków prawnych. Zauważenia bowiem wymaga, że w umowie najmu zawartej z W. G. zawarto zapis zakazujący jej oddawać w całości bądź w części w najem, podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim lokal przy ul. (...), zgodnie zaś z art. 668§ 1kc najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania. Tak więc Z. S. (1) na żądanie powoda zobowiązany był wydać w stanie wolnym od osób i rzeczy lokal mieszkalny będący przedmiotem postępowania.

W niniejszej sprawie odnośnie pozwanego Z. S. (2) nie miała zastosowania ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz. 733), gdyż zgodnie z art. 2 ust.2 pkt 1ustawy przez lokatora w rozumieniu przywołanego aktu prawnego należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Pozwanemu zaś – jak wskazano powyżej- żadne prawo do lokalu przy ul. (...) w S. nie przysługiwało, wobec czego nie miał on uprawnień do lokalu socjalnego.

Mając jednak na uwadze trudną sytuację majątkową pozwanego Z. S. (1), który utrzymuje się ze zbierania złomu i pomocy córki, jak również mając na względzie to, że pozwany nie zajął samowolnie lokalu przy ul. (...) w S., lecz był przeświadczony, iż służy mu prawo do zamieszkiwania w tym lokalu z uwagi na zawartą umowę przy udziale osoby prowadzącej biuro pośrednictwa nieruchomościami Sąd na podstawie art. 320 kpc odroczył termin wydania lokalu do dnia 1 czerwca 2016r., aby pozwany mógł podjąć czynności mające na celu zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych.

Na podstawie art.98§1 i 3 kpc w związku z art.99 kpc zasadzono od pozwanego Z. S. (1) na rzecz powoda koszty procesu, na które złożyły się: opłata od pozwu wysokości 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 120 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.