

Sygn. akt I C 1072/13

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 sierpnia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Wojciech Zatorski

Protokolant : Anna Włodarczak

po rozpoznaniu w dniu 07 sierpnia 2013 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ś. Miejskiego Zarządu (...) w Ś.

przeciwko A. K.

o eksmisję

I powództwo oddała;

II kosztami procesu obciąża powódkę.

Sygn. akt **I C 10723/13** UZASADNIENIE

Gmina Ś. domagała się eksmisji A. K. z jej lokalu mieszkalnego położonego przy w Ś. przy ul. (...) (k.2-3), w uzasadnieniu pozwu wskazując, że mimo zajmowania mieszkania pozwany nie uiszczał regularnie opłat z tego tytułu na rzecz powódki. Ponieważ powódka wyznaczyła mu 30-dniowy termin zapłaty długu, lecz pozwany nie zareagował, wypowiedziała mu umowę najmu lokalu, a ponieważ lokalu nie opuścił powództwo eksmisyjne stało się konieczne.

Pozwany nie wdał się w spór i nie stawił się na rozprawę (k. 18).

Sąd prowadząc postępowanie dowodowe (art. 15 ust.4 ustawy o ochronie praw lokatorów ...) ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany wynajmował od Gminy lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...). Ponieważ pozwany nie uiszczał opłat za w/w lokal (jego zaległości wyniosły ostatecznie 10.468,09 zł), powódka pismem z daty 16.07.2008r. wezwała go do zapłaty zaległości, informując jednocześnie, że niewywiązanie się zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę sądową celem „uzyskania wyroku nakazującego egzekucję należności” a ponadto, że „Zakład ... może skorzystać z przysługującego mu prawa wypowiedzenia umowy najmu”.

Dowód:

- zestawienie zaległości - k. 11,

- umowa - k. 12-13,

- wezwanie - k. 10.

Ponieważ pozwany nadal nie regulował należności powódka wypowiedziała mu pismem z dnia 11.03.2009r. umowę najmu spornego lokalu, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, upływającego dnia 30.04.2009r.

Dowód:

- Wypowiedzenie - k. 9.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 11 ust.1 i ust.2 pkt. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego właściciel lokalu mieszkalnego może wypowiedzieć stosunek prawny, na podstawie którego lokator jest uprawniony do odpłatnego korzystania z lokalu, nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej 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.

Oznacza to, iż dla skutecznego rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego na podstawie powołanego wyżej przepisu konieczne jest łączne zaistnienie następujących przesłanek:

- pozostawanie przez lokatora w zwłoce z zapłatą czynszu bądź innych opłat obciążających najemcę za co najmniej trzy pełne okresy płatności;
- pisemne uprzedzenie lokatora przez właściciela o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenie lokatorowi dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
- bezskuteczny upływ powyższego terminu;
- pisemne wypowiedzenie stosunku najmu przez właściciela dokonane na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego i upływ powyższego terminu wypowiedzenia.

Pozwany istotnie nie dokonał zapłaty czynszu na rzecz powódki za okres przekraczający trzy pełne miesięczne okresy płatności, a powódka przesłała pozwanemu pismo zawierające wypowiedzenie stosunku najmu. Jednakże powódka nie dopełniła niezbędnego warunku skuteczności wypowiedzenia, jakim zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt. 2 w/w ustawy jest wcześniejsze pisemne uprzedzenie lokatora o zamiarze dokonania wypowiedzenia oraz wyznaczenie mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty bieżących oraz zaległych należności. Tymczasem pismo powódki z daty 16.07.2008r. (k.10) wskazuje jako jedyny skutek braku zapłaty skierowanie sprawy na drogę sądową a ponadto informuje o **możliwości** skorzystania przez wynajmującą Gminę z uprawnień wynikających ze wskazanego w piśmie przepisu, nie zaś o **zamiarze** dokonania takiej czynności. Przepisy regulujące w/w kwestię mają charakter gwarancyjny, co wynika już z tytułu ustawy z 2001r. oraz z poszczególnych jej zapisów (w tym art. 11), wymagają zatem ścisłej interpretacji, z zakazem rozstrzygania wątpliwości na niekorzyść najemcy – mają przecież stanowić dla lokatora gwarancję zachowania jego praw, z ograniczeniem praw właściciela. Reasumując, dokonane przez powódkę wypowiedzenie nie było skuteczne, z racji braku w/w uprzedzenia o zamiarze (a nie możliwości) wypowiedzenia umowy najmu. W tym stanie rzeczy żądanie eksmisji należało uznać za niezasadne i dlatego na podstawie wskazanego przepisu orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu obciążających powódkę, jako przegrywającą spór (pkt II), orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.