

Sygn. akt I C 1003/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2014r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maja Snopczyńska

Protokolant Martyna Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2014 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa Gminy D.

przeciwko R. K., Z. K., D. K., E. K., K. K.

o eksmisję

powództwo oddała.

Sygn. akt I C 1003/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina D. wniosła o nakazanie pozwanym R. K., Z. K., D. K., E. K., K. K. opróżnienia opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w D. nr(...) i zasądzenie od pozwanej kosztów procesu wg. norm. W uzasadnieniu podniosła, że pozwani zamieszkiwali w lokalu należącym do strony powodowej na podstawie umowy najmu, pozwani zalegali z czynszem co skutkowało rozwiązaniem umowy najmu, obecnie pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Pozwani nie odebrali kierowanych do nich pism co świadczyć może o opuszczeniu przez nich nieruchomości, pisma uznano za doręczone na podstawie art. 44 §4 kpa.

Na wniosek strony powodowej ustanowiono dla pozwanych kuratora dla strony nieznannej z miejsca pobytu, gdyż z informacji uzyskanych przez stronę powodową wynikało, że pozwani wyjechali za granicę.

W (...) SĄD USTALIŁ

NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

Pozwany R. K. i (...) Ś. zawarli w dniu 6 grudnia 1990 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. nr (...).

DOWÓD: umowa najmu z dnia 6 XII 1990 k. 4

W dniu 28 lutego 1991 roku nastąpiło przekazanie stronie powodowej przez Wojewodę (...) nieruchomości – działek nr (...).

DOWÓD: decyzja k. 3

Strona powodowa sporządziła w dniu 22 czerwca 2010 roku i 9 kwietnia 2013 roku pisma, w treści których wezwała pozwanego, aby w terminie 1-go miesiąca od otrzymania pisma uregulował należności z tytułu najmu wskazując, że po tym terminie może nastąpić rozwiązanie umowy najmu.

DOWÓD: wezwanie do zapłaty z dnia 22 VI 2010r k. 5

z dnia 9 IV 2013r k. 6

Strona powodowa sporządziła w dniu 24 stycznia 2014 roku pismo, w treści którego wypowiedziała pozwanemu umowę najmu.

DOWÓD: pismo z 24 I 2014r k. 9

Powyższe pisma zostały awizowane pod adresem D.(...).

DOWÓD: awiza k. 8, 10,

W TAK USTALONYM STANIE FAKTYCZNYM

SĄD ZWAŻYŁ:

Powództwo jest bezzasadne.

Strona powodowa wniosła o nakazanie pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w D. nr (...). Kurator dla pozwanych nieznanych z miejsca pobytu wniósł o oddalenie powództwa, wskazując w uzasadnieniu, że skoro pozwani nie mieszkają pod wskazanym adresem roszczenie powoda zostało zaspokojone.

Pozwani zajmowali sporny lokal na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 6 XII 1990 roku.

W związku z powyższym prawa i obowiązki stron uregulowane są przez przepisy ustawy z 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.) – zwanej dalej ustawą.

Ustawa ta bardzo szczegółowo reguluje okoliczności, w których może nastąpić rozwiązanie umowy i nakazanie opuszczenia lokalu.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że podstawowym uprawnieniem właściciela lokalu jest uprawnienie do korzystania z niego. Dla realizacji tego uprawnienia właścicielowi - przysługuje roszczenie o wydanie rzeczy od osoby, która nią włada (art. 222 §1 kc). Wskazać jednak należy, że już z treści pozwu i wniosku o ustanowienie kuratora dla pozwanych nieznanych z miejsca pobytu wynika, że pozwani wyprowadzili się ze spornego lokalu. Strona powodowa nie wykazała, a zgodnie z treścią art. 6 kc miała taki obowiązek, że pozwani mają zamiar powrócić do lokalu, że – pomimo że tam nie mieszkają traktują ten lokal jako swoje centrum życiowe, że mają tam swoje rzeczy. Tym samym brak jest podstaw, aby nakazać pozwanym opuszczenie i opróżnienie lokalu, którego nie zajmują.

Ponadto dokonując analizy materiału dowodowego Sąd uznał, że strona powodowa nie wykazała, iż stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. nr (...) został skutecznie wypowiedziany.

Art. 11 ust. 2 pkt. 2 powołanej ustawy stanowi, iż właściciel lokalu może wypowiedzieć lokatorowi umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator „pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem(...) albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali” lub „jest w zwłóce 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 (...)”. Tym samym ustawa przewiduje – dla skuteczności wypowiedzenia umowy najmu trzy przesłanki: najemca musi zakłócać porządek domowy lub zalegać z płatnością czynszu za co najmniej trzy miesiące, najemca musi zostać uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i musi zostać wyznaczony najemcy dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zaległości pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Przesłanki te muszą zostać spełnione łącznie.

Zgodnie z treścią art. 6 kc to na stronie powodowej spoczywa ciężar wykazania skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, a więc spełnienia powołanych przesłanek.

W niniejszej sprawie strona powodowa działająca przez profesjonalnego pełnomocnika w żaden sposób nie udokumentowała skutecznego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy ani wypowiedzenia umowy najmu. Za realizację powyższego z pewnością nie można uznać załączników do pozwu w postaci pism z 9 IV 2013r i 24 I 2014r roku, albowiem – wobec informacji, że pozwani nie mieszkają w spornym lokalu – nie można uznać, że przesyłki awizowane pod tym adresem zostały skutecznie doręczone. W pozwie strona powodowa wskazała, że przesyłki te uznano za doręczone na podstawie art. 44 §4 kpa. Wskazać jednak należy, że doręczane pisma nie są decyzjami administracyjnymi, lecz pismami sporządzanymi przez jedną ze stron stosunku najmu, czyli umowy i nie znajdują tu zastosowania przepisy kpa, które mają zastosowanie w postępowaniu administracyjnym.

Mając powyższe na uwadze na podstawie powołanych przepisów powództwo oddalono.