

Sygn. akt: I C 292/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2019 rok

Sąd Rejonowy w Jędrzejowie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Katarzyna Wysoczyńska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Dagmara Smerdzińska

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2019 rok w Jędrzejowie na rozprawie

sprawy z powództwa P. C., M. R., U. P.

przeciwko P. B., E. B. (1), K. B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. zobowiązuje pozwanych P. B., E. B. (1) i K. B. do wydania powodom P. C., M. R. i U. P. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w J. przy Placu (...) na czas konieczny do przeprowadzenia remontu w budynku przy ulicy (...) w J.

II. oddała powództwo w pozostałej części

III. znosi między stronami koszty procesu

Sygn. akt I C 292/18

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 8 października 2019 roku

W dniu 2 maja 2018 roku do tut. Sądu wpłynął pozew M. R., U. P. i P. C. o nakazanie pozwanym E. B. (2), P. B. i K. B. opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w J. przy placu (...) oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu swego żądania powodowie wskazali, że pozwani zajmują wskazany lokal bez tytułu prawnego, albowiem umowa najmu z dnia 23 lutego 2009 roku zawarta pomiędzy pozwanymi a Gminą J. została wypowiedziana, a nadto umowa ta została zawarta bez zgody właścicieli nieruchomości będących poprzednikami prawnymi powodów. Powodowie nadto wskazali, że budynek, w którym znajduje się lokal objęty żądaniem jest w bardzo złym stanie, wymaga remontu i został co do niego wydany przez Powiatowego Inspektora Nadzoru B. w J. zakaz użytkowania i nakaz wykonania prac zabezpieczających. Nadto w związku z brakiem udostępnienia lokalu przez pozwanych celem wykonania decyzji (...) powodowie zwrócili się o wydanie postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia i udostępnienia im lokalu celem wykonania wskazanej decyzji.

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 lipca 2018 roku pozwani wniesli o oddalenie powództwa, wskazując, że mają oni tytuł prawny do zajmowania lokalu położonego w J. przy Placu (...) tj. umowę najmu z 2009 roku, która im nie została

nigdy skutecznie wypowiedziana. Nadto wskazali, że w wyniku postępowania o wymeldowanie pozwanych z lokalu doszło do wydania decyzji odmownej (k. 50 – 53).

W piśmie z dnia 26 sierpnia 2019 roku powodowie podtrzymali swe stanowisko i dodatkowo wskazali na przepis art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów jako podstawę do uwzględniania powództwa (k. 184-187).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) o pow. 0.1613 ha położona jest w J. przy ul. (...). T. K. nr 9. Prowadzona jest dla niej księga wieczysta (...), a jej działce II wpisani są M. R. w 1/2 części oraz P. C. i U. P. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej w 1/2 części.

Od lat 90 – tych zarządzeniem wskazaną nieruchomością zajął się (...), a następnie (...) i wreszcie (...) w J..

Działka ta jest zabudowana budynkiem, w którym od frontu na dole znajdują się dwa lokale użytkowe, w jednym z nich działa „Piekarnia pod Telegrafem”, a drugi lokal aktualnie jest pusty. N. budynku frontowego oraz w budynku od podwórza znajduje się 18 lokali mieszkalnych. Jeden z tych lokali w budynku frontowym na piętrze zajmują pozwani.

W dniu 23 lutego 2009 roku E. B. (1) zawarła z Gminą J. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. użytkowej 70,50m² położonego przy ulicy (...). W piśmie z dnia 28 sierpnia 2012 roku Gmina J. wskazała, że wypowiada E. B. (1) umowę najmu z dnia 23 lutego 2009 roku z powodu nie zamieszkiwania w tym lokalu od 12 miesięcy. Pismo zostało przesłane na adres (...) (...)-(...) J.. Pismo to nie zostało pozwanej skutecznie doręczone, albowiem nie zamieszkiwała ona w tym lokalu. Pismo to odebrała A. B., która jest żoną brata pozwanego.

Dowód: uzasadnienie w sprawie sygn. akt I Ns 11/16 (k. 202 -214), umowa najmu (k. 15 – 16), pismo (k. 46 wraz z dowodami doręczenia), pismo (...) (k. 43), odpis z księgi wieczystej (k. 37 – 39), częściowe zeznania pozwanego P. B. (k. 100 – 101 + nagranie rozprawy z dnia 13 listopada 2018 roku).

Pozwany zameldowany jest od 1982 roku w J. przy ul. (...), pozwana E. B. (1) od 1976 roku, a pozwana K. B. od 2002 roku są zameldowane pod adresem plac (...).

Decyzją z dnia 30 lipca 2013 roku OrSO. (...)22.2013 Burmistrz J. odmówił wymeldowania K. B. E. B. (1) z lokalu przy Placu (...) w J., wskazując, że nie doszło do opuszczenia wskazanego lokalu przez osoby, co do których postępowanie się toczyło.

Dowód: wydruki baza PESEL (k. 34 – 36), decyzja (k. 56 – 62).

Decyzją z dnia 19 marca 2018 roku nr NB. (...)16.2018.2 Powiatowy Inspektor Nadzoru B. w J. nakazał M. R., U. P. i B. C. wykonanie robót budowlanych przy budynku usługowo – mieszkalnym przy Placu (...) w J., polegających na podstemplowaniu stropów parteru i piętra we wszystkich pomieszczeniach oraz uzupełnienia podstemplowania w sieni, wyłączenie z komunikacji istniejącą bramę od placu (...) i udostępnienie komunikacji od zaplecza, zabezpieczenia budynku przed ingerencją osób trzecich, umieszczenie tablic ostrzegawczych.

Dowód: decyzja (k. 29 -31), akta NB.5162.16.2018.2 (k. 42 – koperta).

Pismem z dnia 5 marca 2018 roku powodowie wezwali pozwaną E. B. (1) do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu nr (...) przy ul. (...) w J.

z uwagi na brak tytułu prawnego do zajmowania wskazanego lokalu. Pismo przesłano na adres ul. (...) T. T. K. (2) 9/1.

Pismem z dnia 21 marca 2018 roku powodowie wezwali pozwaną E. B. (1) do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu nr (...) przy ul. (...) w J.

z uwagi na brak tytułu prawnego do zajmowania wskazanego lokalu, a nadto z uwagi na konieczność wykonania prac określonych w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Pismo przesłano na adres ul. (...) T. T. K. (2) 9/1.

Pismem z dnia 13 grudnia 2017 roku zarządca nieruchomości przy Placu (...) wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu nr (...) oraz opłaty za wywóz odpadów komunalnych w łącznej kwocie 321,48 zł. Pismo zostało przesłane na adres Plac (...).

Pozwana płaci powodom kwotę jak w wezwaniu z dnia 13 grudnia 2017 roku.

Dowód: pisma (k. 19 – 28, 109), potwierdzenia przelewów (k. 112 -114)

Wejście z placu (...) do budynku nr (...) jest zamknięte, balkon w budynku od frontu jest podstemplowany, na budynku są tablice ostrzegawcze. W sieni – korytarzu prowadzącym wewnątrz budynku zostało zastawione przejście na podwórze. W korytarzu - sieni znajduje się wejście wąską klatką schodową na piętro, gdzie znajduje się wejście do lokalu pozwanych. Na drzwiach wejściowych do klatki schodowej znajduje się skrzynka na listy pozwanych, u podnóża schodów znajduje się komórka na opał. Pomimo zakazu wejścia do budynku od strony placu (...) pozwani wchodzi do lokalu nr (...) przez sień i bramę od placu (...). Mają oni klucze do tej bramy udostępnione im przez powodów.

Pozwani na stałe nie mieszkają w lokalu przy ul. (...) w J., ale z lokalu tego korzystają, lokal ten nie został na stałe przez nich opuszczony. W dniu 10 maja 2019 roku w lokalu nr (...) znajdowały się meble w kuchni i pokojach, była woda i prąd.

Dowód: akta I Co 11/19, zdjęcia (k. 131 – 132), pismo (...) (k. 142), pisma (...) S.A. (k. 143, 155), zeznania świadków S. C. (k. 167v – 168 + nagranie rozprawy z dnia 16 kwietnia 2019 roku), R. D. (k. 168 – 168V+ nagranie rozprawy z dnia 16 kwietnia 2019 roku), I. S. (k. 168 v – 169 + nagranie rozprawy z dnia 16 kwietnia 2019 roku), E. J. (k. 169 v – 170 + nagranie rozprawy z dnia 16 kwietnia 2019 roku), J. C. (k. 170 + nagranie rozprawy z dnia 16 kwietnia 2019 roku), faktury (k. 175,176, 178), odczyt (k. 177),), częściowe zeznania pozwanego P. B. (k. 100 – 101 + nagranie rozprawy z dnia 13 listopada 2018 roku).

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2018 roku tut. Sąd dokonał zabezpieczenia roszczenia powodów P. C., M. R. i U. P. o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy placu (...) w J. nr 9 przez pozwanych P. B., E. B. (1) i K. B. poprzez nakazanie pozwanym udostępnienia wskazanego lokalu powodom w zakresie koniecznym do wykonania nakazów i zaleceń wynikających z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w J. z dnia 19 marca 2018 roku NB. (...).16.2018.2.

Dowód: postanowienie (k.49).

W związku z tym, że pozwani nie wykonali dobrowolnie postanowienia z dnia 27 czerwca 2018 roku w dniu 7 stycznia 2019 roku powodowie złożyli do tut. Sądu wnioski o szczerze egzekucji na podstawie postanowienia z dnia 27 czerwca 2018 roku.

Dowód: akta I Co 11/19.

W związku z wydanym postanowieniem o zabezpieczeniu ostatecznie pozwani opróżnili lokal mieszkalny nr (...), udostępnili powodom ten lokal celem wykonania prac zabezpieczających i przebywają pod innym adresem, dysponują jednak kluczami do tego lokalu, które po wykonaniu prac zabezpieczających zostały im przez powodów zwrócone (okoliczności niesporne).

Postanowieniem z dnia 24 lipca 2019 roku postępowanie w sprawie sygn. akt I Co 11/19 zostało umorzone.

Dowód: akta I Co 11/19.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (dz. U tj. 2019. (...)) lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

W ocenie Sądu pozwani posiadają tytuł prawny do zajmowania lokalu nr (...) przy placu (...) w J., a jest nim umowy najmu zawarta z Gminą J. w 2009 roku.

Sąd nie podziela stanowiska strony powodowej, że umowa z 2009 roku nie wiąże powodów jako aktualnych właścicieli nieruchomości, albowiem została zawarta bez zgody właścicieli będących poprzednikami prawnymi powodów.

Należy wskazać, że z ustaleń poczynionych w sprawie sygn. akt I Ns 11/16 wynika, że właściciele nieruchomości na jakiej znajduje się budynek z lokalem nr (...), będący poprzednikami prawnymi powodów, przez wiele lat nie interesowali się nią, co skutkowało koniecznością przejęcia zarządzania tą nieruchomością przez Skarb Państwa na podstawie dekretu z dnia 21 grudnia 1945 roku o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych w czasie wojny (Dz. U. 1950 rok nr 36 poz. 34), a następnie przez Gminę J., która była także uprawniona do zawierania umów najmu lokali.

W ocenie Sądu działania właścicieli nieruchomości, będących poprzednikami prawnymi powodów, mianowicie ponowne ich zainteresowanie nieruchomością w ostatnich latach,

a także zbycie nieruchomości powodom, nie mogły wywoływać negatywnych skutków dla pozwanych. Nie mieli oni bowiem żadnego wpływu na wieloletnie zaniechania właścicieli nieruchomości, a E. B. (1) działała w dobrej wierze zawierając umowę

z Gminą J. jako zarządcą nieruchomości, nie znając innego podmiotu, który byłby uprawniony do zawarcia tej umowy. Dodać należy na marginesie, że powodowie pozostali osoby zamieszkujące od lat na przedmiotowej nieruchomości, a które w przeszłości także zawarły umowy najmu z Gminą J. lub którym przydzielono lokale na podstawie decyzji administracyjnych, traktując jako najemców, o czym mogą świadczyć zeznania zeznań świadków S. C., R. D., I. S. i E. J.. W ocenie Sądu brak jest podstaw do różnicowania statusu pozwanych i pozostałych lokatorów.

W ocenie Sądu umowa najmu nie została także pozwany skutecznie wypowiedziana.

Z korespondencji nadesłanej z (...) J. (k. 44 – 46) wynika, że pismo będące wypowiedzeniem umowy najmu z 2009 roku zostało przesłane na adres (...), gdzie pozwana E. B. (1) nie zamieszkiwała, jak również i jej mąż P. B.. Pismo o wypowiedzeniu odebrała zamieszkująca pod adresem (...) A. B., powinowata pozwanego. W ocenie Sądu skoro pozwani nie zamieszkiwali w pod adresem (...), to A. B. nie była uprawniona do odbioru wskazanego wypowiedzenia, a zatem nie zostało ono im skutecznie doręczone w sposób zastępczy. Uzyskanie ewentualnie przypadkowo wiedzy przez pozwaną o wskazanym piśmie nie mogło sanować nieważności dokonania wypowiedzenia.

Zatem należało uznać pozwanych za lokatorów lokalu nr (...) przy Placu (...) w J., albowiem pozwana zawarła ważną umowę najmu wskazanego lokalu, pozwany jest zaś jej mężem, a druga z pozwanych córką.

Konsekwencja uznania pozwanych za lokatorów przedmiotowego lokalu, była konieczność zbadania czy powodowie skutecznie wypowiedzieli pozwany najem, czy zaistniały jakiegokolwiek podstawy prawne do nakazania pozwany opuszczenia wskazanego lokalu.

Podstawy wypowiedzenia najmu zostały wskazane w przepisie art. 11 cytowanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 1 wypowiedzenie lokatorowi stosunku prawnego do używania lokalu może nastąpić jedynie z przyczyn wskazanych w tym przepisie, art. 21 ust. 4 – 4b, i 5 oraz art. 21 a i powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności

z podaniem przyczyny wypowiedzenia.

Brak wypowiedzenia najmu na piśmie skutkuje nieważnością wypowiedzenia, a brak podania przyczyny wypowiedzenia lub określenie jej w sposób niejasny powoduje nieskuteczność tego wypowiedzenia (komentarz do art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkalnym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego – legalis).

W ocenie Sądu wymagały rozważenia dwie przesłanki wypowiedzenia najmu, a mianowicie określona w przepisie art. 11 ust. 2 pkt 4 i art. 11 ust. 3 pkt 1 z uwagi na podnoszone w sprawie przez strony argumenty.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 3 pkt 1 wskazanej ustawy właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

W ocenie Sądu pozwani faktycznie w sposób stały nie zamieszkują w lokalu nr (...) przy placu (...), o czym może świadczyć to, że zużycie wody czy energii elektrycznej w tym lokalu w 2018 roku było bardzo niskie, a wodomierz i licznik nie były udostępnione do odczytu. Pozwani dopiero w 2019 roku podjęli kroki celem uregulowania rachunków oraz zgłoszenia do odczytu wodomierza i licznika energii elektrycznej, a nastąpiło to po uzyskaniu przez Sąd stosownych informacji z urzędu. Nadto nie bez znaczenia były wiarygodne zeznania świadków S. C., I. S., E. J., którzy wskazali, że od wielu lat pozwani nie zamieszkują na wskazanej nieruchomości. Należy tylko dodać, że przejście przez sieni - korytarz zostało zamknięte dopiero po decyzji (...), a zatem świadkowie dopiero po tym fakcie nie mieli możliwości obserwowania wejścia do klatki schodowej prowadzącej do mieszkania pozwanych, a zatem nie mogli mieć wiedzy na temat użytkowania tego lokalu po dacie zamknięcia sieni, w przeciwieństwie do okresu poprzedzającego to zamknięcie.

W ocenie Sądu pozwani jednak nie opuścili całkowicie lokalu nr (...) przy placu (...), albowiem w lokalu tym znajdowały się ich rzeczy osobiste i meble, a które zostały usunięte dopiero po wydaniu postanowienia o zabezpieczeniu. Nadto pozwani odbierają korespondencję spod tego adresu, a powodowie nie kwestionowali, że pozwani posiadają klucze do mieszkania oraz do drzwi prowadzących na klatkę schodową z sieni. Nadto świadek J. C. wskazał, że na nieruchomości widywał w ostatnich 2 latach pozwanego.

Okoliczności związane z brakiem opuszczenia przedmiotowego lokalu przez pozwanych zostały potwierdzone także w postępowaniu o wymeldowaniu pozwanej E. B. (1) i jej córki.

W ocenie Sądu powodowie nie przedłożyli żadnego wiarygodnego dokumentu, z którego wynikałoby, że pozwanym skutecznie wypowiedziano umowę najmu z 2009 roku. Jak już wskazano wypowiedzenie przesłane na adres K. nr 5 w J. nie było skuteczne.

Nadto Sąd uznał za niewiarygodne pismo z k. 17, albowiem zostało złożone w kserokopii. Nadto w ocenie Sądu powstały wątpliwości co do prawdziwości tego dokumentu. Z kopii tego pisma wynika bowiem, że wypowiedzenie umowy najmu zostało przesłane dla pozwanej na adres K. nr 9, podczas, gdy z oryginału pisma i potwierdzenia odbioru tego pisma (k. 45 i 46) wynika, że było ono przesłane na adres (...).

Nadto powodowie nie przedłożyli żadnego pisma, w którym sami wypowiedzieliby wyraźnie powodom najem z podaniem, że nastąpiło to z powodu niezamieszkiwania w lokalu objętym żądaniem. Pisma z dnia 5 marca 2018 roku i 21 marca 2018 roku nie zawierały informacji o wypowiedzeniu przez powodów najmu, a także nie odnosiły się w ogóle do kwestii niezamieszkiwania przez pozwanych w lokalu.

W ocenie Sądu należy dodać, że wezwanie z grudnia 2017 roku do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i faktyczne opłacanie kwoty skazanej w tym wezwaniu nie stanowiły wypełnienia obowiązku prawidłowego wypowiedzenia przez właściciela lokalu wskazanego w art. 11 ust. 1 ustawy. Nadto, aby mogło dojść do powstania obowiązku uiszczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu musiałoby najpierw dojść do skutecznego wypowiedzenia najmu, co w ocenie Sądu nie nastąpiło.

Zatem w ocenie Sądu nie zaistniała przesłanka do nakazania pozwanym do opuszczenia i opróżnienia lokalu nr (...) przy placu (...), przy uwzględnieniu art. 11 ust. 1 pkt 3 cytowanej ustawy.

Z tych też względów orzeczono jak w pkt II wyroku.

W ocenie Sądu zaistniały przesłanki do nakazania pozwanym wydania powodom lokalu nr (...) przy placu (...) na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy w zw. z art. 10 ust. 4 ustawy.

W ocenie Sądu niewątpliwym jest, że budynek przy Placu (...) jest w katastrofalnym stanie, co potwierdza decyzja (...). Nadto oględziny lokalu zajmowanego przez pozwanych i w części budynku obejmującego sień - korytarza klatkę schodową przeprowadzone w sprawie sygn. akt I Co 11/19 świadczą o tym, że konieczne jest natychmiastowe wydanie tego lokalu powodom, aby mogli przystąpić do koniecznych prac remontowych, które zapobiegą katastrofie budowlanej.

Powodowie dwukrotnie żądali od pozwanej wydania lokalu w celu wykonania prac o czym świadczą pisma z dnia 5 marca 2018 roku 21 marca 2018 roku, ale lokal ten im nie został wydany, co w efekcie skutkowało wydaniem m postanowienia o zabezpieczeniu i wszczęciem postępowania egzekucyjnego.

Ostatecznie przeprowadzone prace zabezpieczające w ocenie Sądu nie zakończyły prac remontowych i dlatego pozwani winni wydać powodom lokal nr (...).

Z uwagi na to, że pozwani dobrowolnie opróżnili oraz opuścili lokal i zamieszkali tymczasowo w innym miejscu, zbyteczne stało się orzekanie o lokalu zamiennym.

Po zakończeniu remontu będą mogli wrócić do lokalu, a nadto jeżeli poniosą jakiegokolwiek koszty związane z najmem innego lokalu, to będą uprawnieni do żądania stosownego rozliczenia od powodów.

W ocenie Sądu orzeczenie jak w pkt I wyroku stało się konieczne, albowiem pozwani faktycznie dysponują nadal kluczami do lokalu nr (...), klucze te im bowiem powodowie zwrócili po wykonaniu prac zabezpieczających.

Sąd uznał, że nie miały znaczenia dla sprawy zeznania świadka R. K. (k. 169v), albowiem świadek na nieruchomości zamieszkuje od 2018 roku, kiedy to przejście z sieni na podwórze zostało zamknięte, a zatem nie miała ona możliwości obserwowania wejścia do lokalu zajmowanego przez pozwanych.

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania P. B. w części dotyczącej jego stałego zamieszkiwania w lokalu objętego żądaniem, albowiem jak wskazano we wcześniejszych rozważaniach okoliczność ta nie została potwierdzona przez pozostałe wiarygodne dowody.

W pkt III wyroku na podstawie art. 100 kpc. W ocenie Sądu każda ze stron wygrała w części w odniesieniu do swego stanowiska, a zatem zasadne stało się zniesienie kosztów procesu.