

Sygn. akt I C 1428/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Maciej Dubrowski

Protokolant: Ewelina Pługowska

na rozprawie po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2014 r. sprawy

z powództwa **G. M. Z. – A. D. M. w Z.**

przeciwko **H. W. i P. W.**

o zapłatę i eksmisję

I. zasądza od pozwanych **H. W. i P. W.** solidarnie na rzecz powódki **G. M. Z. – A. D. M. w Z.** kwotę 4605,19 złotych (cztery tysiące sześćset pięć złotych i 19/100 zł) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27-08-2013 r. do dnia zapłaty,

II. oddała powództwo w zakresie żądania eksmisji,

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1463 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1428/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa **G. M. Z. – A. D. M. w Z.** w pozwie z 27-08-2013r skierowanym po ograniczeniu podmiotowym przeciwko **H. W. i P. W.** wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 5 241,52 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz nakazanie pozwanym opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) oraz zasądzenie kosztów procesu. Na dochodzoną pozewem kwotę składają się :

- 3 435,59 zł. tytułem opłaty za media dostarczone do lokalu w okresie od X 2011r do XI 2012,
- 936,24 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od XII 2011 do III 2013r,
- 6,69 zł tytułem rozliczania wody
- 837,80 zł tytułem skapitalizowanych odsetek:
naliczonych do dnia 10-04-2013r w kwocie 623,08 zł,
oraz naliczonych od dnia 11-04-2013r do dnia 26-08-2012r w wysokości 214,72 zł od kwoty 4 368,52 zł ,
- 35,20 zł tytułem kosztów korespondencji.

W uzasadnieniu strona powodowa podała ,iż dochodzona kwota jest wynikiem nie regulowania przez pozwanych należności za użytkowany przez nich lokal mieszkalny, zgodnie uprzednio obowiązującą umową najmu. Strona powodowa wskazała ,iż pomimo kierowanych do pozwanych wezwań do zapłaty nie uіścili oni wymaganej kwoty w

związku z tym, zdaniem strony powodowej roszczenie o zapłatę jest w pełni uzasadnione. Do pozwu dołączono ksero kartoteki księgowej za lata 2011-2013. Z uwagi na brak wpłat pismem z 2-10-2012r strona powodowa wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30-11-2012r. Pozwani mimo wezwań nie wydali lokalu, nie uiszczyli również należnego powodowi odszkodowania z art 18 ust.1 ustawy z dnia 21-06-2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Pismem z dnia 01-10-2013 pełnomocnik strony powodowej przedłożył rozliczenie szczegółowe lokalu i naliczonych odsetek i ograniczył powództwo o 167,82 zł.

Na rozprawie w dniu 17-12-2013,r pozwani oświadczyli, że zdumieni są złożonym pozwem albowiem zawarli porozumienie z A. D. M., zgodnie z którym zobowiązali się spłacić zadłużenie w ratach po 100zł miesięcznie, a (...) zobowiązał się przygotować ugodę i wstrzymać postępowanie eksmisyjne. Pozwani na potwierdzenie swoich słów przedłożyli pismo (...) z 01-07-2013r i książeczkę opłat 7 wpłatami od maja 2013 bieżącego czynszu powiększonego o ponad 100 zł. Pełnomocnik strony powodowej zobowiązał się do ustosunkowania się do okazanych wpłat i pisma (...).

Pismem z dnia 03-01-2014r pełnomocnik strony powodowej przedłożył rozliczenie dokonanych wpłat i ograniczył powództwo o dalszą kwotę 468,51 zł domagając się zasądzenia kwoty 4605,19 zł przemilczając odpowiedź na okazane pismo (...).

Na rozprawie w dniu 09-01-2014r pozwani potwierdzili otrzymane po ostatniej rozprawie rozliczenie w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Strona powodowa G. M. Z.–. D. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego, położonego w Z. przy ul. (...).

(dowód: umowa najmu k 7)

Pozwani, na podstawie umowy najmu zawartej z powódką w dniu 21 stycznia 1981 roku byli najemcami stanowiącego własność Gminy lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...). W przedmiotowym lokalu od wielu lat mieszkają tylko H. W. i P. W..

(umowa najmu – k. 7, aneks do umowy najmu k-10-14, wyjaśnienia pozwanych k 73v)

Pozwani od października 2011 roku zaprzestali opłacać czynsz i pozostałe opłaty związane z lokalem, powodując zadłużenie na koniec listopada 2012r w kwocie 3 435,59 zł .

(bezsporne)

Pismem z dnia 2 lutego 2012 roku powódka wezwała pozwanych do uregulowania należności za lokal w terminie jednego miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Pozwani nie uiszczyli zaległości, w związku z czym w dniu 2 października 2012 roku powodowa G. M. Z. –. D. M. w Z. na podstawie 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 wypowiedziała pozwany umowę najmu lokalu z miesięcznym terminem wypowiedzenia, upływającym w dniu 30 listopada 2012 roku. .

(wezwanie do zapłaty – k. -16, wypowiedzenie umowy najmu – k. 17-19,)

Strona powodowa w okresie od XII 2012 do III 2013r tytułem opłat za bezumowne korzystanie obciążała pozwanych opłatami łącznie na kwotę 926,24 zł. Od wszystkich zaległości zostały naliczone odsetki w kwocie łącznej 455,26 zł. W dniu 11-02- (...) strona powodowa dokonał rozliczenia zużycia wody na lokalu stwierdzając różnice nie pokrytą wpłatami pozwanych na kwotę 6,69 zł.

(wyliczenie opłat i odsetek k- 48-49V, rozliczenie wody k 33v)

W maju 2013r pozwani rozpoczęli prowadzić ze stroną powodową negocjacje dotyczące zachowania mieszkania i spłaty zadłużenia. Strony podczas negocjacji ustaliły, że pozwani będą uiszczać bieżące opłaty powiększone o kwotę 100 zł na poczet zadłużenia, a strona powodowa zobowiązała się przygotować ugodę i wstrzymać postępowanie eksmisyjne. Pozwani od maja 2013r do dnia rozprawy uiszczali na bieżąco opłaty za lokal powiększone o kwotę ponad 100 zł, którą strona powodowa zaliczała na poczet zadłużenia pozwanych, przy czym na poczet zadłużenia objętego pozwem strona powodowa zaliczyła kwotę .468,51 zł

(pismo (...) z dnia 01-07-2013r k 72,75-76)

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo strony powodowej podlegało uwzględnieniu w wyłączenie w zakresie roszczenia o zapłatę. Powództwo w tym zakresie nie było kwestionowane przez pozwanych, którzy powołując się na porozumienie zawarte ze stroną powodową chcieli jedynie zachować lokal i spłacić zadłużenie wraz z zapadłymi w ratach w ustalonej wysokości.

Strona powodowa domagała się także wydania lokalu po zakończeniu trwania umowy najmu. Umowa najmu obejmująca lokal pozostający we władaniu pozwanego została skutecznie przez stronę powodową wypowiedziana na podstawie przepisu 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 (t.j. Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.). Powodowa G. M. Z. – D. M. w Z. zachowała jednocześnie określony w tym przepisie termin wypowiedzenia, zaś wypowiedzenie zgodnie z ust. 1 cytowanego przepisu nastąpiło w formie pisemnej z podaniem przyczyny wypowiedzenia tj zaleganiem z zapłatą czynszu i innych opłat za trzy pełne okresy płatności. zaś po upływie okresu wypowiedzenia pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, to jednak w okolicznościach przedmiotowej sprawy nakazanie pozwanym opróżnienia lokalu byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Pozwani nie kwestionowali powyższych faktów. Obronę pozwanych mimo, że nie sformalizowaną, polegającą na powołaniu się na porozumienie z (...)em należało potraktować jako zarzut nadużycia prawa przez stronę powodową nie respektującą zawartych uzgodnień. Uzgodnień, które choć nie nabrały sformalizowanej formy ponieważ strony nie spisały ugody, o której mowa w piśmie (...)u to jednak wynikało to nieusprawiedliwionej okolicznościami zmiany decyzji powodowej gminy, a nie zawinionych działań pozwanych to powinny być przez obie strony respektowane.

Podkreślenia wymaga przy tym, że Gmina ustawowo zobowiązana jest nieść pomoc swoim mieszkańcom. Obowiązek gminy zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców wynika z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) oraz z przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2009 r. Nr 175 poz. 1362 ze zm.) w szczególności z art 15. Realizacja powyższego obowiązku nie musi polegać na przyznaniu bezdomnemu mieszkania często wystarczającym formą realizacji jest przysłowiowe wyciągnięcie ręki do osób zagrożonych wykluczeniem chociażby poprzez umożliwienie ratalnej spłaty zadłużonego mieszkania i powstrzymanie się od działań windykacyjnych. W przedmiotowej sprawie powodowa gmina taką pomocną dłoń do pozwanych wyciągnęła co skutkowało mobilizacją pozwanych, którzy ponownie zaczęli realizować swoje finansowe zobowiązania w tym spłacać zaległości czynszowe. Z niewiadomych przyczyn gmina nagle całkowicie zmieniła zdanie żądając eksmisji pozwanych. Zachowanie gminy nielojalne wobec swoich kontrahentów oraz sprzeczne z przeznaczeniem prawa własności lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego gminy oraz z elementarnym poczuciem sprawiedliwości nie mogła znaleźć aprobaty sądu i musiało zostać potraktowane jako nadużycie prawa.

Ustalenie nadużycia prawa przy żądaniu eksmisji skutkowało oddaleniem tego roszczenia strony powodowej [art 5 k.c.].

Orzeczenie o kosztach oparto o art 100 kpc zasądzając na rzecz strony powodowej zwrot kosztów odpowiednio do wygranej części sprawy.