

Sygn. akt: III C 739/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2018 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: stażysta Adrianna Szczodrowska

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2018 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy D.

przeciwko J. S., T. S. i I. S. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym J. S., T. S. i I. S. (1) opróżnić i wydać powódce Gminie D. lokal mieszkalny położony w Dobrej przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustala, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych J. S., T. S. i I. S. (1) na rzecz powódki Gminy D. kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 739/16

UZASADNIENIE

wyroku z 27 marca 2018 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 30 maja 2016 roku powódka Gmina D. wniosła o nakazanie pozwanym J. S. i I. S. (2) wydania lokalu mieszkalnego położonego w Dobrej przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielką spornego lokalu, zaś pozwany był jego najemcą od 1 maja 2005 roku. Podała, że od 2009 roku pozwany nie zamieszkuje w tym lokalu, bowiem podjął zatrudnienie w miejscowości O., gdzie obecnie zamieszkuje. Podniosła, że w spornym lokalu zamieszkuje wyłącznie pozwana I. S. (2), na zamieszkiwanie której powódka nie wyraziła zgody. Z powyższych względów powódka wypowiedziała najem.

Podczas rozprawy 25 kwietnia 2017 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i podnieśli, że pobyt pozwanego jest związany wyłącznie z wykonywaniem pracy i zamierza powrócić do Dobrej po przejściu na emeryturę.

Pismem z 16 listopada 2017 roku powódka oznaczyła dodatkową pozwaną T. S..

Wezwana do udziału pozwana wniosła o oddalenie powództwa i przyłączyła się do stanowiska pozostałych pozwanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina D. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w Dobrej przy ul. (...) o powierzchni 87,70m². Dnia 4 maja 2005 roku zawarła z pozwanym J. S. umowę najmu lokalu położonego w Dobrej przy ul. (...). Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 505,35 złotych brutto do 31 lipca 2005 roku. W § 4 postanowiono, że najemcy nie wolno bez zgody wynajmującego m.in. podnajmować lub poddzierżawiać ani w żaden sposób oddawać przedmiot umowy do używania lub użytkowania osobie trzeciej. Dnia 20 września 2005 roku pozwany oświadczył, że w spornym lokalu zamieszkują 3 osoby. Aneksem nr (...) powódka ustaliła z pozwanym, że czynsz najmu wynosi 445,89 złotych. Aneksem nr (...) te same strony ustaliły czynsz najmu na 492,73 złotych miesięcznie. Dnia 30 marca 2007 roku pozwany złożył oświadczenie, że w zmniejszyła się liczba osób zamieszkałych w spornym lokalu i zamieszkują w nim: T. S. i J. S.. aneksem z 5 kwietnia 2007 roku strony ustaliły wysokość czynszu najmu na 458,07 złotych miesięcznie – przy wyliczeniu, że w spornym lokalu zamieszkują dwie osoby, zaś aneksem nr 458,01 złotych miesięcznie. Aneksem z 23 maja 2011 roku strony ustaliły czynsz na 762,16 złotych miesięcznie, zaś kolejnym aneksem z 12 marca 2012 roku na 788,07 złotych miesięcznie. Ostatecznie aneksem z 24 lipca 2013 roku powódka ustaliła z pozwanym czynsz najmu na 800,17 złotych miesięcznie.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- wydruk z elektronicznej księgi wieczystej, k. 10-16;
- rzut lokalu, k. 17;
- wypis z rejestru gruntów, k. 18;
- umowa, k. 22-23, 25-38;
- oświadczenia, k. 39-40;

Pozwany J. S. podjął zatrudnienie w (...) Gminnym Zakładzie Podstawowej (...) w C. (pow. (...)) w ramach wykonywanej pracy udzielał świadczeń zdrowotnych w poniedziałki i czwartki w godz. 12:00-19:35 oraz we wtorki, środy i piątki w godzinach 8:00-15:35.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- wydruk ze strony internetowej Przychodni w O., k. 45-50;
- zaświadczenie o zatrudnieniu, k. 158;

W związku z zatrudnieniem pozwany wraz z pozwaną T. S. wyprowadził się do miejscowości O.. Od tego czasu ich wizyty w mieszkaniu w Dobrej są sporadyczne.

Dowód:

- zeznania świadka S. M., k. 169;
- zeznania świadka W. S., k. 169-170;
- zeznania świadka E. W., k. 170-171;
- zeznania świadka U. W., k. 171;
- zeznania świadka E. M., k. 172;
- zeznania świadka G. G., k. 173;
- zeznania świadka A. G., k. 229;

- zeznania świadka O. M., k. 230;
- zeznania świadka K. M., k. 264;
- zeznania świadka B. S., k. 265-266;
- przesłuchanie powódki, k. 281-282;
- przesłuchanie pozwanych, k. 282-285;

Pozwana T. S. pomaga córce A. G. w opiece nad niepełnosprawnym dzieckiem i w tym celu przyjeżdża do S.. Jej wizyty są dłuższe niż pozwanego. Pozwana przyjeżdża średnio na miesiąc. Zatrzymuje się w jej mieszkaniu.

Dowód:

- orzeczenie o niepełnosprawności, k. 184;
- lista transakcji, k. 186-188;
- zeznania świadka A. G., k. 229;
- zeznania świadka O. M., k. 230;
- zeznania świadka E. T., k. 231;
- zeznania świadka K. M., k. 264;
- przesłuchanie pozwanych, k. 282-285;

Dnia 14 października 2009 roku Komisariat Policji w M. poinformował, że pozwany J. S. nie przebywa w Dobrej przy ul. (...). Zastano tam wyłącznie pozwaną I. S. (1).

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo KP w M.. k. 42;

Pismem z 15 marca 2011 roku pozwany poinformował o nowym adresie korespondencyjnym w miejscowości O..

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z 15 marca 2011 roku, k. 43;

Pismem z 22 maja 2012 roku powódka zwróciła się do pozwanego o udzielenie odpowiedzi, czy pozwani są nadal zainteresowani wykupem mieszkania.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z 22 maja 2012 roku, k. 61-62;

Pismem z 22 lipca 2015 roku powódka wypowiedziała pozwanemu najem lokalu mieszkalnego położonego w Dobrej przy ul. (...) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Wskazała, że powyżej 12 miesięcy pozwany nie zamieszkuje w tym lokalu, zamieszkuje zaś w miejscowości O. i tam znajduje się centrum jego interesów życiowych, jak również w lokalu tym zamieszkuje I. S. (2), która nie legitymuje się pisemną zgodą wynajmującego na zamieszkanie. Pismem z 14 sierpnia 2015 roku pozwany oświadczył, że pobyt na P. od lipca 2009 roku związany był z pracą, którą tam podjął i po przejściu na emeryturę w 2016 roku jego centrum interesów życiowych wiązał i wiąże z Dobrą i S.. Pismem z 14 grudnia 2015 roku pozwana I. S. (1) zwróciła się z prośbą o wydłużenie terminu wypowiedzenia

najmu lokalu o 3-4 miesiące. Pismem z 18 grudnia 2015 roku powódka poinformowała pozwaną o braku możliwości przedłużenia terminu wypowiedzenia.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo z 22 lipca 2015 roku, k. 72-73;
- pismo z 14 sierpnia 2015 roku, k. 74;
- pismo z 14 grudnia 2015 roku, k. 78-79;
- pismo z 18 grudnia 2015 roku, k. 80-81;

Mimo upływu terminu wypowiedzenia w lokalu tym nadal zamieszkuje pozwana I. S. (1). W lokalu tym znajdują się także rzeczy stanowiące własność pozostałych pozwanych.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- notatka służbowa, k. 82;
- protokół, k. 83, 87;
- zeznania świadka S. M., k. 169;
- zeznania świadka W. S., k. 169-170;
- zeznania świadka E. W., k. 170-171;
- zeznania świadka U. W., k. 171;
- zeznania świadka E. M., k. 172;
- zeznania świadka G. G., k. 173;
- zeznania świadka A. G., k. 229;
- zeznania świadka O. M., k. 230;
- zeznania świadka K. M., k. 264;
- zeznania świadka B. S., k. 265-266;
- przesłuchanie powódki, k. 281-282;
- przesłuchanie pozwanych, k. 282-285;

Pozwani nie są bezrobotni, nie korzystają ze wsparcia Gminnego Ośrodka Pomocy (...).

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- pismo Gminnego Ośrodka Pomocy (...), k. 105, 253;
- pismo Ośrodka Pomocy (...), k. 116;
- informacja Powiatowego Urzędu Pracy, k. 108, 114, 120, 249;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Zgodnie z treścią art. 222 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Do uwzględnienia powództwa właściciela konieczne jest stwierdzenie wystąpienia nie tylko przesłanki pozytywnej w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez pozwanego, ale też brak przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanego skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Bezsporne w sprawie było to, że powódka jest właścicielką spornego lokalu mieszkalnego położonej w Dobrej przy ul. (...). Okoliczność ta nie była przez żadną ze stron kwestionowana. Nadto wynika z wydruku z elektronicznej księgi wieczystej. Poza sporem pozostawało także i to, że w lokalu tym zamieszkuje pozwana I. S. (1). W lokalu tym co prawda nie przebywają pozostali pozwani, lecz znajdują się w nim rzeczy będące ich własnością. W takiej sytuacji należałoby jedynie ustalić, czy pozwanym przysługiwało skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą. Z treści umowy najmu z 4 maja 2005 roku wynikało, że pozwany był najemcą tego lokalu. Tytuł taki należałoby uznać za wystarczający w rozumieniu art. 222 k.c.

Niemniej jednak pismem z 22 lipca 2015 roku powódka złożyła pozwanemu wypowiedzenie stosunku najmu. Z pisma pozwanego z 14 sierpnia 2015 roku wynika, że oświadczenie to zostało mu doręczone. W takim stanie rzeczy należy ustalić, czy oświadczenie to wywołało skutek rozwiązania stosunku najmu. Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 roku, poz. 1610 ze zm.) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 tej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Odpowiednio zaś to treści art. 11 ust. 3 pkt 1) tej ustawy właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Jednocześnie na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 3) tej ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Z treści komunikatu Banku (...) wynikało, że wartość średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² w gminach sąsiadujących ze S. w III kwartale 2015 roku wynosiła 3.832,50 złotych. Tymczasem z umowy najmu wynikało, że sporny loka ma powierzchnię 87,70m². W takim stanie rzeczy wartość odtworzeniową lokalu należało ustalić na 336.110,25 złotych. Tymczasem czynsz najmu wynosił 800,17 złotych, a zatem stanowił 0,24% miesięcznie i 2,86% w skali roku. Pismem z 22 lipca 2015 roku powódka złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu najmu wskazując, że pozwany powyżej 12 miesięcy nie zamieszkuje w tym lokalu, zamieszkuje zaś w miejscowości O. i tam znajduje się centrum jego interesów życiowych, jak również w lokalu tym zamieszkuje I. S. (2), która nie legitymuje się pisemną zgodą wynajmującego na zamieszkanie. W takim stanie rzecz powódka winna była wykazać, że zaistniała którakolwiek z wymienionych w tym piśmie przesłanek.

Poza sporem pozostawało to, że do czerwca 2009 roku pozwani J. S. i T. S. zamieszkiwali w spornym lokalu. Bezsporne było także i to, że pozwany świadczył usługi medyczne w Gminnym Ośrodku (...) w Dobrej. Po utracie tego zatrudnienia w związku z przegranym przetargu na najem pomieszczeń, w których świadczył te usługi, podjął zatrudnienie w (...) Gminnym Zakładzie Podstawowej (...) w C. (pow. (...)). Nie podlegało sporowi to, że w związku z taką odległością pozwany opuścił sporny lokal mieszkalny w Dobrej. Wraz z nim wyjechała jego żona T. S.. Z zeznań świadków: S. M., W. S., E. W., U. W., E. M. i G. G. wynikało, że pozwani przestali być widywani w Dobrej. Z zeznań pozostałych świadków wynika, że od czasu wyjazdu pozwany sporadycznie przyjeżdża do Dobrej oraz S.. Świadkowie nie potrafili dokładnie określić, ile razy w ciągu roku pozwany przyjeżdża, ograniczając się do 6-8 razy, przy czym

pobyty te obejmują niektóre weekendy czy okres urlopowy. Co więcej, z zeznań samego pozwanego wynikało jednak, że w czasie wizyt tych pozwany zatrzymywał się nie tyle w spornym lokalu, co w mieszkaniu córki A. G.. Z zeznań tych wynikało, że motywem wyboru takiego miejsca były lepsze warunki lokalowe. Z zeznań tych świadków wynikało również, że pozwana T. S. przyjeżdżała częściej, lecz także i ona zatrzymywała się wówczas w mieszkaniu córki, A. G.. Z zeznań zarówno świadków A. G., O. M., K. M. oraz samego pozwanego wynikało, że zamierza powrócić do spornego lokalu po przejściu na emeryturę. Z zeznań pozwanego wynikało, że nastąpiło to w październiku 2017 roku. Niemniej jednak pozwany nie podjął żadnych działań zmierzających do powrotu do Dobrej. Co więcej, z zeznań pozwanego wynikało, że na rozprawę sądową pozwani przyjechali 3 dni wcześniej, zaś w spornym lokalu przebywali jedynie przez kilka godzin, po czym wyjechali do córki, A. G.. Okoliczność ta w sposób nie budzący wątpliwości wskazuje na to, że ze spornym lokalem pozwani J. S. i T. S. nie wiążą już swojej przyszłości. Już chociażby z tej przyczyny oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu okazało się skuteczne.

Niezależnie od tego w oświadczeniu z 22 lipca 2015 roku powódka podała dodatkową przyczynę polegającą na oddaniu spornego lokalu pozwanej I. S. (1) do nieodpłatnego korzystania bez zgody powódki. Bezsporne było to, że pozwana w lokalu tym zamieszkuje. Z treści umowy nie wynikało, by pozwana miała w tym lokalu zamieszkiwać. Co więcej, z oświadczenia pozwanego z 30 marca 2007 roku w lokalu tym od 1 kwietnia 2007 roku zamieszkiwać będą: T. S. i J. S.. Co więcej z oświadczenia pozwanej I. S. (1) wynikało, że nie będzie już w tym lokalu zamieszkiwać. Pozwany nie wskazał później o tym, żeby w lokalu miała nadal zamieszkiwać pozwana, a tym bardziej pozwani nie wykazali, by powódka wyraziła na to pisemnie zgodę. W takim stanie rzeczy także i druga przesłanka wypowiedzenia najmu okazała się rzeczywista.

W toku procesu powódka podnosiła także, że zachowanie pozwanej I. S. (1) utrudnia innym mieszkańcom spokojne zamieszkiwanie. W ocenie sądu okoliczność ta nie miała znaczenia, bowiem nie stanowiła ona przesłanki wypowiedzenia umowy wskazanej w oświadczeniu rozwiązującym ten stosunek prawny.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd uznał powództwo o nakazanie pozwanym opróżnienia i wydania powódce spornego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy za uzasadnione, wobec czego orzekł jak w pkt I sentencji.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 i 3 przywołanej ustawie o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W ocenie sądu poza sporem jest to, że pozwanemu oraz jego żonie przysługuje uprawnienie do lokalu położonym w O.. Okoliczność ta wynika z zeznań samego pozwanego. Już z tych przyczyn pozwanym tym nie przysługiwało uprawnienie do lokalu socjalnego. W odniesieniu do pozwanej I. S. (1) sąd zważył, że pozwana pracuje w szkole muzycznej. Pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu, z którego wynikałoby, że nie jest w stanie samodzielnie wynająć lub zakupić mieszkania i tym samym zapewnić sobie realizację potrzeb mieszkaniowych. W takim stanie rzeczy sąd orzekł jak w pkt II sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Do poniesionych przez powódkę kosztów procesu należały: opłata sądowa w wysokości 200 złotych oraz zastępstwo procesowe w wysokości 240 złotych. w takim stanie rzeczy sąd orzekł jak w pkt III sentencji.