

Sygn. akt I C 139/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Trytek – Błaszak

Protokolant: Marta Korzeniewska

po rozpoznaniu w dniu 15 lipca 2016 roku w Świnoujściu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. Ś.**

przeciwko **S. S. (1), M. L., A. S.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym S. S. (1), M. L., A. S. opuścić i opróżnić lokal mieszkalny położony w Ś. położony przy ul. (...) oraz wydać go powódce Gminie M. Ś. w stanie wolnym od osób i rzeczy,

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

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 200 (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Agnieszka Trytek Błaszak

Sygn. akt I C 139/16

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. Ś. wniosła przeciwko S. S. (1), M. L., A. S. powództwo o nakazanie pozwanym, by wydali powódce lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz o zasądzenie od pozwanych S. S. (1) i M. L. na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwany S. S. (1) był najemcą powyższego lokalu. Powódka powzięła informację, iż w lokalu przebywają osoby nieuprawnione, a pozwany S. S. (1) nie zamieszkuje w tym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, co stanowi naruszenie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Z tego względu powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2015r. z jednoczesnym wezwaniem – w określonym terminie – do jego zwrotu. Dodatkową przyczyną wypowiedzenia było również oddanie lokalu do bezpłatnego używania bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Obecnie w lokalu mieszkają M. L. z wnukiem A. S., pomimo skutecznego rozwiązania umowy i upływu terminu wydania lokalu. Powódka informacyjnie podała, że aktualne zadłużenie pozwanych wynosi 3.077,26 zł.

W piśmie procesowym z dnia 22 marca 2016 roku pozwana M. L. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz przedłużenie terminu do wniesienia odpowiedzi na pozew.

Na rozprawie w dniu 25 marca 2016 roku powódka wskazała, że pozwana jest właścicielką dużego lokalu położonego w Ś. i może w tym lokalu zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe, bowiem prawu nie jest znana instytucja opieki nad mieszkaniem w postaci zamieszkiwania w nim.

Pismem procesowym z dnia 18 kwietnia 2016 roku wszyscy pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany S. S. (1) zakwestionował skuteczność wypowiedzenia jemu przez powódkę umowy najmu przedmiotowego lokalu. Zaprzeczył, aby nie zamieszkiwał w tym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Potwierdził jedynie, że z powodu zadłużenia mieszkania zmuszony był wyjechać okresowo za granicę do pracy, aby móc to zadłużenie spłacić. Nigdy jednak nie miał i nie ma zamiaru opuścić na stałe Ś.. W wolnych chwilach przyjeżdża do domu, a po spłaceniu zadłużenia powróci tu na stałe. O centrum życiowym pozwanego świadczy chociażby przedstawione przez powódkę zaświadczenie o jego zameldowaniu, z którego wynika, że pozwany ma stałe miejsce zameldowania w przedmiotowym lokalu. Nadto pozwany dokonał w ostatnim okresie znaczących prac remontowych we wskazanym lokalu, co potwierdza jego przywiązanie i zamiar zamieszkiwania w tym mieszkaniu. Pozwany po zawarciu z powódką umowy w 2012r. spłaca regularnie powstałe zadłużenie, co również świadczy o jego zamiarze zamieszkiwania w tym lokalu.

Natomiast pozwana M. L. zamieszkuje chwilowo w przedmiotowym lokalu wraz ze swoim wnukiem A. S., dla którego stanowi rodzinę zastępczą. Wspólne zamieszkiwanie w tym lokalu spowodowane jest dobrem dziecka, gdyż rodzice biologiczni małoletniego pozwanego leczą się psychiatrycznie, a ich sytuacja zdrowotna jest niestabilna. W lokalu pozwanej, do którego posiada tytuł prawny, obecnie zamieszkują chorzy rodzice A. S. i aktualnie nie ma możliwości, aby wspólnie mieszkali z małoletnim pozwanym. W takiej sytuacji, S. S. (1) zaproponował swojej teściowej M. L., aby na czas choroby syna i synowej zamieszkała z dzieckiem u niego, skoro i tak sprawuje faktyczną opiekę nad tym mieszkaniem. Wniesione powództwo, w ocenie pozwanych, jest niezgodne z art. 5 kc, tj. z zasadą wsparcia świadczonego wobec siebie przez członków rodziny, zasadą szczególnej troski o małoletnich.

W piśmie procesowym z dnia 30 kwietnia 2016r. powódka wskazała, że powódka dysponowała danymi, w tym informacjami uzyskanymi od pozwanej i sąsiadów, iż S. S. (1) wraz z rodziną przebywa w Irlandii, gdzie mieszka i pracuje. W oświadczeniu z dnia 23 lipca 2014r. pozwana stwierdziła, że ze S. S. (1) ma kontakt wyłącznie telefoniczny, gdyż mieszka on tam od około 5 lat i nie wiadomo jej, czy zamierza wrócić. Samo zaś zameldowanie nie stanowi o tytule prawnym, czy ześrodkowaniu w nim centrum życiowego danej osoby, a ma charakter wyłącznie ewidencyjny i rejestrowy. W lokalu mieszkalnym powinny być skoncentrowane sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe. Powódka podkreśliła, iż nie ma możliwości, aby zapewniać – kosztem wielu oczekujących – mieszkania komunalne na przyjazdy w odwiedziny do dalszej rodziny i przyjaciół. Nie bez znaczenia, zdaniem powódki, jest fakt, iż pozwana jest właścicielką mieszkania o powierzchni powyżej 50m<sup>2</sup> podczas, gdy lokal będący przedmiotem sporu ma powierzchnię jedynie 13,26 m<sup>2</sup>. Podniosła też, iż nie jest instytucją powołaną do pomocy w rozwiązywaniu trudnej sytuacji rodzinnej, a fakt spłacania zadłużenia przez pozwanych nie ma znaczenia dla postępowania, bowiem przyczyną wypowiedzenia umowy najmu nie były zaległości w opłatach, czy wykonywanie w nim nakładów.

Na rozprawie w dniu 15 lipca 2016r. powódka podała, że zadłużenie pozwanego za lokal wynosi aktualnie 2.180,07 zł, a pozwany realizuje spłatę rat zadłużenia zgodnie z ugodą z 2012r. Wyjaśniła, że powódka wykonała w lokalu pozwanego remont, a pozwany mógł co najwyżej położyć kafelki w kuchni. Podniosła, że w momencie dokonywania wypowiedzenia umowy, w lokalu nie zamieszkiwała D. S., ani dzieci pozwanego. O tym, że pozwany ma w ogóle dzieci, dowiedziała się dopiero w toku procesu. Nie posiadała informacji, aby pozwany kiedykolwiek zamieszkiwał z konkubiną lub z dziećmi. Według powódki, niezasadnym jest żądanie eksmisji dzieci i konkubiny pozwanego, skoro nigdy tam nie mieszkali, nie mają tam swoich rzeczy, a opłaty za lokal były dokonywane tylko od 3 osób – pozwanych.

Na tej samej rozprawie pozwani podnieśli, że zadłużenie jest spłacane, a w lokalu nic takiego się nie dzieje, co by uzasadniało eksmisję, dlatego wnosi również na podstawie art. 5 kc o nieuwzględnienie powództwa. Z ostrożności

procesowej, na wypadek uwzględnienia żądania pozwu, wniesli o nieobciążanie pozwanych kosztami procesu ze względu na ich aktualną sytuację majątkową – nie posiadają dochodów, a ponadto ze względu na realizację umowy i spłacanie zadłużenia.

Powódka zrzekła się kosztów zastępstwa procesowego w sytuacji uwzględnienia powództwa i wniosła o zasądzenie kosztów sądowych poniesionych przez Gminę.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) stanowi własność Gminy M. Ś..

( bezsporne, nadto dowód: informacje o działkach - k. 161 )

W dniu 04 kwietnia 1997 roku Gmina M. Ś. zawarła ze S. S. (1) umowę najmu na czas nieokreślony powyższego lokalu o powierzchni mieszkalnej 13,26 m<sup>(2)</sup>, użytkowej 26,46 m<sup>2</sup>, składającego się z jednego pokoju, kuchni i wc. Najemca był zarazem jedyną osobą uprawnioną do zamieszkiwania w tym lokalu. W umowie strony zaznaczyły, że najemca wykonał już remont mieszkania we własnym zakresie i na własny koszt oraz, że umowa podnajmu lokalu w całości lub jego części albo oddanie w bezpłatne używanie wymaga zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie.

( dowód: umowa najmu z 04.04.1997r. – k. 4-5 )

Rzeczywista powierzchnia lokalu wynosi 24,74 m<sup>2</sup>, a powierzchnia pokoju 8,69 m<sup>2</sup>.

( dowód: bazowa lista budynków – k. 135 )

S. S. (1) nie zamieszkuje w powyższym lokalu od kilku lat. Wyjechał do Irlandii wraz z konkubina D. S. i ich wspólnymi dziećmi, gdzie mieszka i pracował. Obecnie bowiem od maja 2016r. pozwany pozostaje bez pracy. Konkubina pozwanego nie pracowała w Polsce i w Irlandii także nie pracuje. Dzieci pozwanego uczęszczają do szkoły w Irlandii, natomiast w Polsce do szkoły nie chodzą. Pozwany przyjeżdżał rzadko do Polski na krótkie okresy w odwiedziny do rodziny i wtedy zatrzymywał się w powyższym lokalu.

W spornym lokalu od 2014r. mieszka M. L., którą jest matką konkubiny pozwanego, wraz z małoletnim wnukiem A. S. (ur. W (...).r.), synem syna pozwanej. Mieszkają w tym lokalu za wiedzą i zgodą S. S. (1). Na ich zamieszkiwanie w tym lokalu S. S. (1) nigdy nie zwracał się do powódki o wyrażenie zgody na piśmie i tym samym takiej zgody nie uzyskał.

S. S. (1) nigdy nie zgłaszał powódce, że w lokalu chciałby zamieszkać razem z konkubina albo dziećmi.

Kiedy w lokalu nie zamieszkiwała pozwana z wnukiem, jak też pozwany, przebywały tam inne osoby, które swoim głośnym zachowaniem zakłócały spokój sąsiadom.

W lokalu powódka wykonała remont, a w jego ramach łazienkę, której wcześniej nie było. Na zlecenie pozwanego, pod jego nieobecność, w łazience zostały wykonane prace wykończeniowe.

( dowód: notatka z 07.10.2013r. – k. 6,

notatka służbowa z 23.10.2013r. – k. 7, z 09.04.2015r. – k. 9,

oświadczenie Z. P. – k. 8,

oświadczenie z 23.07.2014r. – k. 13,

zeznania świadka Z. P. – k. 137-138,

zeznania świadka K. M. – k. 138,

zeznania świadka M. M. – k. 138-140,

zeznania świadka B. P. – k. 140-141,

częściowo zeznania świadka G. S. – k. 163-164,

częściowo zeznania świadka S. S. (2) – k. 164,

częściowo przesłuchanie pozwanego S. S. (1) – k. 165-166, 168-169,

częściowo przesłuchanie pozwanej M. L. - k. 166-168 )

Lokal przy ul. (...) posiada zadłużenie w opłatach na rzecz powódki, które jest spłacane przez pozwanego na podstawie umowy zawartej w dniu 18 października 2012r. o rozłożeniu na raty płatności, z dochodów uzyskiwanych w Irlandii. Umowę w imieniu pozwanego podpisała M. L. wskazując, że działa jako pełnomocnik. W dacie podpisania umowy zadłużenie podstawowe wynosiło 8.836,91 zł, a wraz z odsetkami i kosztami kwotę 13.199,36 zł. Pozwany zobowiązał się spłacać zadłużenie w 60 miesięcznych ratach począwszy od października 2012r. W tym celu pozwany przysłał M. L. pieniądze z Irlandii, a pozwana wpłaca je na rachunek powódki. Opłacane są też bieżące opłaty za lokal. Zadłużenie powstało po śmierci matki pozwanego w 1996r., z którą zamieszkiwał w spornym lokalu. Przed wyjazdem do Irlandii pozwany bowiem nie pracował.

( dowód: umowa z 18.10.2012r. – k. 98,

pismo powódki z 13.08.2015r. – k. 99,

rozliczenie należności – k. 100, 120,

zeznania świadka G. S. – k. 163-164,

przesłuchanie pozwanego S. S. (1) – k. 165-166,

przesłuchanie pozwanej M. L. – k. 166-168 )

M. L. jest właścicielką lokalu mieszkalnego o powierzchni 55,12 m<sup>2</sup> położonego w Ś. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc. W swoim lokalu jest też zameldowana. W lokalu tym jednak nie mieszka, a udostępniła go synowi i jego konkubinie – rodzicom małoletniego A. S.. Syn pozwanej ma schizofrenię, jego konkubina również się leczy psychiatrycznie. Ich choroby i związane z tym zachowania nie pozwalają na sprawowanie należytej opieki nad synem, dlatego małoletni A. S. umieszczony został w rodzinie zastępczej babki – pozwanej, z którą mieszka od 2013r. Wspólne przebywanie małoletniego z rodzicami nie wpływa pozytywnie na rozwój małoletniego, dlatego aby go odizolować pozwana zamieszkała w lokalu komunalnym pozwanego.

( dowód: odpis postanowienia SR w Ś. z 12.07.2013r., sygn. akt (...) – k. 49, z 16.05.2013r. – k. 106, z 18.06.2013r. – k. 107,

pismo UM Ś. z 26.02.2016r. – k. 52,

wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 59-60,

pisma MOPR z 09.01.2015r. – k. 108, z 02.04.2015r. – k. 109,

przesłuchanie pozwanej M. L. – k. 166-168 )

Pismem z dnia 07 sierpnia 2014r., odebrany przez M. L. w dniu 23 sierpnia 2014r., powódka działając na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o

zmianie Kodeksu cywilnego, wypowiedziała S. S. (1) stosunek prawny do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ś. z dniem 01 września 2014 roku ze skutkiem na dzień 28 lutego 2015 roku. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazała nieprzebywanie najemcy w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Jednocześnie wezwała do wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 5 dni od daty ustania stosunku prawnego do lokalu.

( dowód: wypowiedzenie z 07.08.2014r. – k. 10,

potwierdzenie odbioru – k. 11,

przesłuchanie pozwanego S. S. (1) – k. 165-166,

przesłuchanie pozwanej M. L. – k. 166-168 )

Kolejnym pismem z dnia 29 października 2014r. powódka wskazała pozwanemu jako dodatkową przyczynę wypowiedzenia umowy fakt zamieszkiwania w lokalu M. L. wraz z A. S., co wyczerpuje przesłankę oddania lokalu do bezpłatnego użytkowania przez pozwanego tym osobom. Przypomniała pozwanemu, że w związku z wypowiedzeniem z dnia 07 sierpnia 2014r. umowa najmu ulegnie rozwiązaniu z dniem 28 lutego 2015r., a do dnia 05 marca 2015r. pozwany ma obowiązek wydania lokalu.

Pismo to otrzymał bezpośrednio S. S. (1) w dniu 30 października 2014r.

( dowód: pismo powódki do pozwanego z 29.10.2014r. – k. 12,

przesłuchanie pozwanego S. S. (1) – k. 165-166 )

Wobec braku wydania lokalu, pismem z dnia 08 kwietnia 2015r. powódka wezwała pozwanego do dobrowolnego wydania lokalu w terminie 7 dni od otrzymania tego pisma.

Pismo odebrała M. L. w dniu 13 kwietnia 2015r.

( dowód: pismo powódki do pozwanego z 08.04.2015r. – k. 14,

potwierdzenie odbioru – k. 15 )

Pozwana informowała S. S. (1) o odebranych przesyłkach adresowanych do pozwanego, a potem przekazywała te przesyłki pozwanemu.

( dowód: przesłuchanie pozwanego S. S. (1) – k. 165-166,

przesłuchanie pozwanej M. L. – k. 166-168 )

M. L., powołując się na pełnomocnictwo S. S. (1), kierowała do powódki pisma wskazując na brak podstaw do wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

( dowód: pisma pozwanej do powódki z 24.11.2014r. – k. 101-102, z 20.04.2015r. – k. 103, 104, z 29.06.2015r. – k. 105 )

Pozwani lokalu powódce nie wydali. W chwili obecnej zamieszkują w nim M. L. z A. S.. W lokalu nie ma żadnych rzeczy S. S. (1), jak też jego konkubiny czy dzieci. S. S. (1) jest w tym lokalu cały czas zameldowany od dnia 01 lipca 1997r. Jego konkubina i dzieci nigdy nie były i nie są w lokalu tym zameldowani. Zameldowani są w lokalu pozwanej i tam też mieszkali.

( dowód: potwierdzenie zameldowania z 17.03.2016r. – k. 70 ,

przesłuchanie pozwanego S. S. (1) – k. 165-166, 168-169 )

S. S. (1) nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ś. jako osoba bezrobotna lub poszukująca pracy.

M. L. jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłki od dnia 24 listopada 2014r.

Oboje nie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej w MOPR w Ś., nie pobierają zasiłków z ZUSu, jak też renty i emerytury.

( dowód: pismo PUP z 24.02.2016r. – k. 50,

pismo MOPR z 03.03.2016r. – k. 54,

pisma ZUS z 09.03.2016r. – k. 63, z 22.03.2016r. – k. 74 )

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo oparte na treści art. 222 § 1 kc okazało się zasadne. Zgodnie z tym przepisem 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.

Poza sporem pozostawała w niniejszej sprawie okoliczność, iż lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) stanowi własność Gminy M. Ś.. Dodatkowo, okoliczność tą powódka wykazała dokumentem w postaci informacji z ewidencji gruntów.

Pozwani kwestionowali podstawę oraz skuteczność wypowiedzenia umowy najmu podnosząc, iż nie zostały spełnione przesłanki uzasadniające wypowiedzenie, a ponadto wniesienie pozwu stanowi naruszenie wyrażonej w art. 5 kc zasady współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2014r., poz. 150 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 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Powódka dopełniła powyższych formalności, bowiem oba pisma składające się na wypowiedzenie umowy – z dnia 07 sierpnia 2014r. i z dnia 29 października 2014r. – określają przyczyny wypowiedzenia. Tymi przyczynami jest niezamieszkiwanie lokalu przez uprawnionego najemcę przez okres dłuższy niż 12 miesięcy oraz zajmowanie lokalu przez osoby nieuprawnione.

Z treści art. 11 ust. 3 powyższej ustawy wynika, że 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. Pismo z dnia 07 sierpnia 2014r. adresowane do S. S. (1) odebrała w dniu 23 sierpnia 2014r. M. L.. Jak wynika z przesłuchania pozwanych, pozwana informowała o odbieranych pismach telefonicznie pozwanego, a potem pisma te jemu przekazywała. Pozwana poprosiła osobę dobrze czytającą o odczytanie jej przedmiotowego pisma, aby pomogła ta informację przekazać następnie pozwanemu. Pozwany zresztą potwierdził podczas przesłuchania, że otrzymał wypowiedzenie z dnia 07 sierpnia 2014r. Termin sześciomiesięczny upłynął zatem z dniem 23 lutego 2015r. i tym samym z dniem 24 lutego 2015r. przestała obowiązywać umowa najmu.

Kwestią sporną była sama przyczyna wypowiedzenia, czyli niezamieszkiwanie w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy przez S. S. (1). Materiał dowodowy potwierdził, że pozwany w lokalu nie zamieszkuje od kilku lat.

Świadek Z. P. w swoich zeznaniach potwierdziła fakt niezamieszkiwania pozwanego S. S. (1) w lokalu przy ul. (...). Jest lokatorką lokalu nr (...) w tej samej klatce od 1959r. i widziała, że: „W tym lokalu nr (...) mieszkał kto chciał, a teraz

mieszka tam jakaś pani z dzieckiem, nie znam jej. Te osoby, które tam mieszkały, miały różne nazwiska. Wprowadzali się tam jedni, a wyprowadzali drudzy, przeważnie C..”. Świadkowi nic nie mówiło nazwisko S. S. (1). Widziała, że w lokalu „dawno temu” mieszkał młody mężczyzna (...) (pozwany urodził się w (...)r., co odpowiada opisowi świadka), ale wyjechał za granicę z 10 lat temu co najmniej i od tego czasu go tam nie widywała. Potwierdziła, że od 2015r. w lokalu tym mieszka M. L. z wnukiem.

Świadek K. M. mieszka w sąsiednim lokalu nr (...) od 20 lat. Widziała, że w lokalu mieszka M. L. („W lokalu tym mieszka ta młoda C. z dzieckiem, która przyszła dzisiaj na rozprawę.”) od około 2 lat. Potwierdziła, że kiedyś w lokalu mieszkali C. – mąż, żona i dzieci, których już nie widuje.

Świadek M. M. jest pracownikiem ZGMu i była na kontroli w lokalu nr (...) pierwszy raz w październiku 2013r. Zeznała, że w lokalu nikogo nie było, a obecna na klatce schodowej M. L., schodząca z wyższego piętra, poinformowała, że ma klucze do lokalu, w którym nikt nie mieszka. Podczas drugiej kontroli w 2014r. w lokalu tym zamieszkiwała już pozwana z wnukiem. Taki sam stan faktyczny potwierdził świadek B. P., także pracownik ZGMu, która była obecna podczas pierwszej kontroli w 2013r. Zeznała, że pozwana udzieliła wówczas informacji, iż pozwany wyjechał 4-5 lat temu do Irlandii i nie zamierza wracać.

Zeznaniom powyższych świadków należy dać wiarę. Pozwani nie wskazali na przyczyny, dla których zeznania Z. P. lub K. M. należałoby dać przymiot niewiarygodności. Ich zeznania są spójne i zgodne co do zasady, a ewentualne różnice i to w kwestiach nieistotnych tylko potwierdzają, że ich zeznania nie były wcześniej ustalane. Świadkowie ci nie posiadają interesu, aby zeznawać na korzyść jednej ze stron.

Pomimo, iż świadkowie M. M. i B. P. jako pracownicy powódki posiadają interes w składaniu zeznań na korzyść powódki, to wobec tego, że ich zeznania pokrywają się w całości z zeznaniami powyższych sąsiadek oraz z pozostałym materiałem dowodowym z dokumentów, w szczególności z pisemnymi oświadczeniami sąsiadki i pozwanej, także należy dać im wiarę.

Zeznaniom świadka G. S. oraz S. S. (2) Sąd dał wiarę tylko częściowo. Z zeznań tych świadków wynika, że S. S. (1) mieszkał w tym lokalu, wyjechał do Irlandii z 2-3 lata temu, a obecnie mieszka w nim pozwana. Na wiarę nie zasługują zeznania w tej części, w której dotyczą daty wyjazdu pozwanego za granicę. Według świadków bowiem, pozwany tylko od 2-3 lat nie mieszka w swoim lokalu, a wcześniej cały czas w nim mieszkał. Natomiast obie sąsiadki zeznały zgodnie, że pozwany nie mieszka tam już wiele lat, nawet około 10 lat i od czasu wyjazdu nigdy go już nie widziały, nawet chwilowo. Ewentualne przyjazdy pozwanego do Polski muszą być tak rzadkie, że nawet sąsiadki nie są w stanie ich utrwalić w pamięci.

Z tych samych przyczyn Sąd dał wiarę pozwanym S. S. (1) i M. L. tylko częściowo. Nieprawdziwe są bowiem zeznania pozwanych dotyczące daty wyjazdu pozwanego do Irlandii.

Okoliczność wykonania remontu w lokalu przez pozwanego nie dowodzi tego, że w lokalu zamieszkuje. Z materiału dowodowego wynika, że pozwany potrzebuje lokalu, aby móc się w nim zatrzymać, kiedy przyjedzie do Ś. w odwiedzinach do rodziny, co czyni od kilku lat. Lokalu nie zamierza wykorzystywać na stałe zamieszkiwanie, przynajmniej taki jest stan w chwili obecnej i był w dacie wypowiedzenia umowy, czyli w dniu 07 sierpnia 2014r. Dzieci pozwanego chodzą do szkoły w Irlandii, a w Polsce nie chodziły i przyczyny tego stanu pozwany nie potrafił wyjaśnić. Pomimo braku pracy od maja 2016r. w Irlandii pozwany nie wrócił do kraju. W Irlandii przebywa też cały czas konkubina pozwanego i dzieci. Gdyby wyjazd pozwanego związany był tylko i wyłącznie z celem zarobkowym, aby spłacić zadłużenie na rzecz powódki, w lokalu w Ś. pozostałaby jego konkubina i dzieci, skoro tutaj powinno być również i ich centrum spraw życiowych. Brak uzasadnionej przyczyny, dla której konkubina wyjechała również za granicę, skoro tam nie pracuje. Te wszystkie przesłanki dowodzą zamiaru wyjazdu pozwanego za granicę na stałe, a lokal w Ś. miał służyć jedynie jako miejsce krótkotrwałego pobytu podczas odwiedzin rodziny.

Jako wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych należy rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych i jest on ustalany na okres 6

miesiący przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Mając na uwadze, iż zgodnie z obwieszczeniem Wojewody (...) z dnia 28 września 2015 roku koszt odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w okresie od 1 października 2015 roku do 31 marca 2016 roku wynosił 3.559 zł uwzględniając powierzchnię użytkową lokalu będącego przedmiotem postępowania wynoszącą 24,46 m<sup>2</sup> należy uznać, iż spełniona została przesłanka wypowiedzenia stosunku najmu z sześciomiesięcznym terminem, bowiem czynsz za lokal mieszkalny przy ul. (...) opiewa na kwotę poniżej wyznaczonej ustawowo granicy 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Wskazać należy, iż zameldowanie na pobyt stały w lokalu mieszkalnym nie implikuje przyjęcia, iż lokal ten jest miejscem koncentracji życiowych interesów zameldowanego. Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 24 września 2010r. o ewidencji ludności (Dz.U. z 2016r., poz. 722) ewidencja ludności polega na rejestracji określonych w ustawie podstawowych danych identyfikujących tożsamość oraz status administracyjnoprawny osób fizycznych. Zameldowanie, jak i wymeldowanie z miejsca stałego pobytu ma charakter wyłącznie ewidencyjny i rejestrowy. Tym samym nie ma on nic wspólnego z prawem rzeczowym lub obligacyjnym, jakie danej osobie przysługuje do określonego lokalu (vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Katowicach sygn. akt II SA/Ke 726/15). Obowiązek meldunkowy oraz eksmisja sądowa są zatem odrębnymi instytucjami prawa.

Zameldowanie na pobyt stały nie przesądza również o koncentracji życiowych interesów zameldowanego, bowiem w orzecznictwie i doktrynie uznaje się, że jest to miejsce, w którym dana osoba stale realizuje swoje podstawowe funkcje życiowe, a więc w szczególności mieszka, nocuje, spożywa posiłki, wypoczywa, przechowuje rzeczy niezbędne do codziennego funkcjonowania, przyjmuje wizyty członków rodziny lub znajomych, utrzymuje chociażby okazjonalne kontakty z sąsiadami, przyjmuje i nadaje korespondencję. Jest to jednocześnie miejsce, w pobliżu którego lub możliwie jak najmniejszym oddaleniu od którego zameldowany stara się koncentrować miejsce pracy lub nauki, miejsca robienia zakupów i korzystania z usług czy na przykład opieki medycznej (tak też wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W., sygn. akt IV SA/Wa 279/10). Skoro zatem pozwany wraz z rodziną zamieszkuje oraz pracuje w Irlandii, gdzie jego dzieci uczęszczają do szkoły nie sposób jest uznać, iż miejscem koncentracji jego interesów życiowych jest lokal położony w Ś. przy ul. (...).

Drugą przyczyną wypowiedzenia umowy było oddanie lokalu w bezpłatne używanie pozwanej M. L., co było okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie. Pozwana w lokalu pozwanego zamieszkuje wraz z wnukiem od 2014r., bez zgody pisemnej powódki. Pozwani starali się podważyć skuteczność wypowiedzenia z tej przyczyny podnosząc zarzut z art. 5 kc i wskazując, że istotną jest okoliczność, dlaczego pozwana mieszka w lokalu pozwanego.

Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 3 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. Przesłanka ta została spełniona i jest wystarczająca do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Oznacza to, że jest przesłanką samodzielną i nawet gdyby okazało się, że przyczyna wypowiedzenia umowy z art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy okazałaby się nieuzasadniona, skuteczne byłoby wypowiedzenie na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy. Pismo z dnia 29 października 2014r. pozwany otrzymał w dniu 30 października 2014r., a więc tylko na tej podstawie umowa wygasłaby z ostatnim dniem listopada 2014r. O obowiązku uzyskania pisemnej zgody powódki na oddanie lokalu w bezpłatne używanie stanowi również § 6 umowy najmu. Pozwany powinien był więc poinformować powódkę, że z określoną przez siebie datą wyjeżdża za granicę do pracy, mieszkanie będzie puste i czy w tym czasie może zamieszkiwać w nim pozwana z wnukiem, wskazując na motywy takiego zamieszkiwania. Takie pismo rozwiałoby wątpliwości co do prawdziwości twierdzeń pozwanych. Brak zgody powódki musi skutkować przyjęciem skuteczności wypowiedzenia umowy.

Z tej przyczyny Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanych o uzyskanie z MOPRu informacji, czy są przeciwwskazania, aby pozwana mogła zamieszkiwać z wnukiem w swoim lokalu przy ul. (...). Z informacji MOPRu mogłoby wynikać co najwyżej, że są przeciwwskazania do wspólnego zamieszkiwania małoletniego z chorymi rodzicami, nie zaś przeciwwskazania do zamieszkiwania w lokalu pozwanej przy ul. (...). To bowiem nie stan techniczny lokalu byłby



przyczyną takiej oceny, a wspólne zamieszkiwanie określonych osób. Pozwani nie zdają się dostrzegać, że lokal przy ul. (...) jest wyłączną własnością pozwanej i to pozwana decyduje, czy chce w nim mieszkać, czy też nie, nie zaś MOPR. Lokal ten powinien w pierwszej kolejności zabezpieczać jej potrzeby mieszkaniowe i aktualnie również małoletniego pozwanego, dla którego jest rodziną zastępczą, nie zaś potrzeby syna i jego konkubiny. Jeżeli wspólne zamieszkiwanie nie jest możliwe z przyczyn nie zawinionych przez pozwaną, to syn pozwanej i jego konkubina powinni starać się o uzyskanie innego lokalu dla siebie, nie zaś pozwana. Brak jest podstaw do tego, aby powódka zapewniała lokal komunalny pozwanej i jej wnukowi podczas, gdy pozwana jest właścicielką innego lokalu. Takie postępowanie pozwanej narusza zasady współżycia społecznego, bowiem zajmowanie lokalu komunalnego w sytuacji, gdy posiada się tytuł własności do innego lokalu, uniemożliwia zaspokojenie przez powódkę potrzeb mieszkaniowych innych członków gminy, którzy oczekują na uzyskanie lokalu komunalnego. Nie można w takiej sytuacji zarzucić powódce, że narusza zasady współżycia społecznego poprzez niezapewnienie pozwanej i jej wnukowi lokalu komunalnego. Wręcz odwrotnie, powódka akceptując taki stan dopuściłaby się naruszenia prawa poprzez udzielenie mieszkania komunalnego osobie, której przysługuje własność innego lokalu.

Przepis art. 5 kc stanowi, iż nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Trybunał Konstytucyjny wywiódł, iż klauzula nadużycia prawa „współistnieje” z całym systemem prawa cywilnego i- zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego- musi być brana pod uwagę przez sądy przy rozstrzyganiu każdej sprawy. W doktrynie prawa cywilnego utrwalone są poglądy, że uregulowanie zawarte w art. 5 kc przelamuje zasadę, iż wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej, w związku z czym przepis ten może być stosowany jedynie jako szczególny wyjątek, w sytuacji gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonywaniem praw podmiotowego przez inną osobę (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1969r., III CRN 310/69). Wykonywanie prawa podmiotowego w świetle analizowanego przepisu ograniczone jest z jednej strony względami teleologicznymi (społeczno- gospodarcze przeznaczenie prawa) z drugiej zaś aksjologicznymi (zasady współżycia społecznego). Podstawę stwierdzenia nadużycia prawa stanowić winna analiza zachowania uprawnionego. Społeczno- gospodarcze przeznaczenie prawa dookreśla w stopniu niezbędnym sposób korzystania z prawa podmiotowego, pozwalając uczestnikom obrotu prawnego racjonalnie przewidywać aktualny oraz przyszły kształt sytuacji faktycznej i prawnej podmiotu. Zasady współżycia społecznego to nieskodyfikowane powszechnie uznawane normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie i mające na celu ochronę społecznie akceptowalnych wartości czy też dóbr niematerialnych. Strona powołująca się na naruszenie zasad współżycia społecznego powinna naruszone zasady wskazać. Pewnego rodzaju problem stanowi jednak ustalenie treści zasad współżycia społecznego. Występujące na gruncie doktryny dość ogólne i mało precyzyjne ujęcie reguł zaliczanych do zasad współżycia społecznego znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie. W judykaturze Sądu Najwyższego nadużycie prawa podmiotowego to zachowanie rażące, nieakceptowane z aksjologicznego punktu widzenia. Zwroty użyte w art. 5 kc zdaniem Sądu Najwyższego, w istocie oznaczają odesłanie do zasad słuszności dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych i zasad lojalności wobec partnera (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2001r., I CKN 458/00). Na treść zasad współżycia społecznego składają się, w ocenie Sądu Najwyższego „akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97). Przez wiele lat występowało, i to w szeregu orzeczeń sądowych, zagadnienie, czy i kiedy dopuszczalne jest oddalenie powództwa o wydanie lokalu z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. W postępowaniach takich sądy, w ślad za orzecznictwem Sądu Najwyższego, bardzo często przyjmowały, że żądanie wyeksmitowania posiadaczy nieruchomości- w tym posiadaczy długoletnich czy też znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej- stanowi nadużycie prawa, gdyż pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Aktualnie jednak przyjmuje się, iż oddalenie powództwa windykacyjnego z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, winno należeć do wyjątków, a dotychczasowe orzecznictwo prezentujące pogląd odmienny traktować należy jako nieaktualne.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie można uznać, iż na skutek realizowania przez powódkę uprawnień właściciela do wydania nieruchomości na podstawie art. 221 § 1 kc doszło do nadużycia prawa według art. 5 kc. Pozwana

M. L. wskazała wprawdzie na naruszenie zasad współżycia społecznego w postaci zasady wsparcia świadczonego wobec siebie przez członków rodziny oraz zasady szczególnej troski o małoletnich, niemniej jednak nie dowiodła, by jej przypadek był przypadkiem nader szczególnym, który uzasadniałby pozbawienie właściciela ochrony własności. Biorąc pod rozwagę sytuację pozwanej wykonującej opiekę nad małoletnim A. S., Sąd pragnie zwrócić uwagę, iż skoro przysługuje jej prawo własności do lokalu mieszkalnego to w pierwszej kolejności winna ona czynić użytek z tego prawa, a brak jego realizacji nie może być poczytywany jako uzasadniający ograniczenie innego podmiotu w wykonywaniu władztwa nad nieruchomością stanowiącą jego własność. Co więcej, przyjmuje się, iż nie może się powoływać skutecznie na ochronę z art. 5 kc ten, kto sam narusza zasady współżycia społecznego. Skoro zatem pozwana zajmowała lokal mieszkalny przy ul. (...) bez tytułu prawnego, należy uznać, iż sama naruszyła zasady współżycia społecznego pozbawiając się tym samym skutecznego powołania się na art. 5 kc jako środek ochrony swoich praw.

Z chwilą wygaśnięcia prawa najmu do lokalu pozwanego S. S. (1), wygasła także umowa użyczenia stanowiąca podstawę do korzystania z mieszkania przez pozostałych pozwanych M. L. i A. S., co stanowi podstawę od nakazania pozwanym wydania lokalu.

Przyczyną eksmisji nie jest zaleganie z opłatami za lokal, a niezamieszkiwanie lokalu przez uprawnionego najemcę przez okres dłuższy niż 12 miesięcy oraz zajmowanie lokalu przez osoby nieuprawnione bez zgody powódki. Okoliczność, iż pozwany spłaca zadłużenie zgodnie z umową o rozłożeniu na raty płatności należności zawartą w dniu 18 października 2012 roku między powódką a pozwanym może wprawdzie wpływać na ocenę sposobu korzystania przez pozwanych z lokalu, nie ma zaś znaczenia w kontekście zasadności eksmisji i ustania stosunku prawnego. Skoro bowiem ustał łączący strony stosunek najmu, lokal winien zostać wydany właścicielowi. Nawet w przypadku wygaśnięcia umowy, pozwany i tak musiałby spłacić zadłużenie.

Sąd nie uwzględnił wniosku powódki zawartego w piśmie procesowym z dnia 30 kwietnia 2016r. o przeprowadzenie dowodu z oględzin w lokalu połączonego z przesłuchaniem sąsiadów w charakterze świadków. Brak było bowiem podstaw, aby przesłuchiwać świadków w ich miejscu zamieszkania, zamiast w Sądzie, zaś w zakresie dowodu z oględzin lokalu, powódka nie określiła tezy dowodowej, która tym dowodem miałaby zostać wykazana. Ponadto, celem niniejszego procesu było wykazanie, że pozwany nie mieszka w lokalu, a mieszka w nim pozwana z wnukiem. Oględziny nie są środkiem dowodowym, który takie okoliczności mogłyby wykazać.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Konsekwencją uwzględnienia żądania pozwu jest obowiązek orzeczenia o lokalu socjalnym. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, przy czym sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd uznał, że pozwani nie spełniają przesłanek z art. 14 ust. 4 obligujących Sąd do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego pomimo, iż eksmitowana jest osoba małoletnia (A. S.) i osoba sprawująca nad taką osobą opiekę, i wspólnie z nią zamieszkała (M. L.). Z przepisu tego bowiem wynika, że lokal socjalny nie przysługuje, jeżeli osoby takie mogą zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany. Pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego, w którym może zamieszkiwać wraz z małoletnim pozwanym, który tam też jest zameldowany. Natomiast pozwany S. S. (1) może zamieszkiwać nadal tam gdzie dotychczas, czyli w Irlandii. Z tej przyczyny brak jest podstaw do analizy przesłanek fakultatywnych otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy.

O lokalu socjalnym Sąd orzekł w punkcie II. sentencji wyroku.

Pozwani przegrali proces i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik wynikającą z treści art. 98 § 1 kpc powinni zwrócić powódce poniesione przez nią koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zgodnie z § 3 tegoż przepisu, do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika zalicza się jego wynagrodzenie. Strona powodowa zrzekła się jednak kosztów zastępstwa procesowego wnosząc jedynie o zasądzenie kosztów sądowych przez nią poniesionych, na które składa się opłata sądowa od pozwu w kwocie 200

zł. Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł o kosztach procesu w punkcie III. sentencji wyroku na podstawie art. 108 § 1 kpc.

SSR Agnieszka Trytek Błaszak

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)

(...)