

Sygn. akt I C 1991/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2020 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia Halina Maliszewska

Protokolant: stażysta Kaja Pilarska

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2020 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko M. J. (1), J. J. (1) i P. K.

o eksmisję

oddala powództwo.

Sędzia Halina Maliszewska

Sygn. akt I C 1991/19

UZASADNIENIE

Powód (...) wystąpił przeciwko pozwanemu M. J. (1) z roszczeniem o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) i wydanie go powodowi. Powód wniósł również o nieprzyznawanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że jest właścicielem spornego lokalu mieszkalnego. Pozwany był najemcą lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 29 września 1992 r. zawartej na czas nieokreślony. Pozwany zaprzestał uiszczania na rzecz powoda opłat czynszowych. Z tego tytułu na dzień 30 września 2005 r. istniała zaległość w kwocie 3.713,35 zł. Powód pismem z dnia 20 października 2005 r. wezwał pozwanego do dobrowolnej zapłaty należności czynszowych i wyznaczył dodatkowy termin jednego miesiąca na spłatę tych zaległości. Powód poinformował jednocześnie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Z uwagi na bezskuteczny upływ terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty, a także wzrost istniejących zaległości, powód wypowiedział umowę najmu. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanemu w dniu 26 kwietnia 2011 r., a zatem umowa uległa rozwiązaniu z końcem następnego miesiąca kalendarzowego. Pozwany mimo rozwiązania umowy najmu i wezwania do wydania lokalu do dnia wniesienia pozwu nie opuścił przedmiotowego lokalu i nie wydał go powodowi. Wniosek o nieprzyznawanie pozwanemu lokalu socjalnego powód uzasadnił tym, iż w jego ocenie nie zachodzą przesłanki określone w art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego uprawniające do przyznania prawa do takiego lokalu.

Pozwany M. J. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania. Ewentualnie, w razie uwzględnienia powództwa pozwany wniósł o przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że właścicielem spornego lokalu jest Zakład do Spraw Infrastruktury Miejskiej w K., więc (...)nie posiada legitymacji procesowej do występowania w niniejszym sporze, a ponadto powód nie przedłożył żadnego dowodu na okoliczność, że Zakład Usług Mieszkaniowych sp. z o.o. w K. był uprawniony do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego, a zatem że oświadczenie to jest ważne i prawnie skuteczne. Nie został także przedłożony żaden dowód, z którego wynikałoby, że T. M., który podpisał wezwanie z dnia 08 kwietnia 2019 r. do wydania lokalu był uprawniony do działania w imieniu Zakładu do Spraw Infrastruktury Miejskiej czy też (...), więc wezwanie to jest prawnie nieskuteczne. Ponadto w ocenie pozwanego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu z dnia 26 kwietnia 2011 r. nie mogło zostać oparte na zaległościach, które istniały na dzień 30 września 2005 r., tj. przed 6 laty, ponieważ należności czynszowe jako świadczenia okresowe ulegają przedawnieniu po 3 latach.

Pozwany podkreślił, że w spornym lokalu mieszkalnym zameldowana jest również jego była żona J. J. (2), a ponadto zamieszkuje w nim syn powoda J. J. (1) z konkubiną P. K.. W zaistniałej sytuacji skierowanie pozwu o eksmisję wyłącznie przeciwko pozwanemu, który reguluje wszelkie zobowiązania ze stosunku najmu, stanowi naruszenie zasady współuczestnictwa procesowego.

Pozwany wskazał również, iż nieprawdą jest, że korzysta on z przedmiotowego lokalu mieszkalnego bezumownie. Pismem z dnia 29 grudnia 2008 r. Zakład Usług Mieszkaniowych sp. z o.o. w K. wypowiedział z dniem 31 grudnia 2008 r. z 1 – miesięcznym okresem wypowiedzenia umowę najmu na lokal mieszkalny przy ul. (...) pozwanemu oraz jego byłej żonie J. J. (2), którzy zostali powiadomieni, że po upływie okresu wypowiedzenia, tj. dnia 31 stycznia 2009 r. są zobowiązani do niezwłocznego zdania lokalu, a w przypadku niezastosowania się do tego obowiązku sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego o eksmisję. Od wypowiedzenia umowy najmu upłynęło ponad 10 lat, w którym to czasie żaden podmiot nie wystąpił przeciwko pozwanemu ani innym osobom zamieszkującym sporny lokal z powództwem o eksmisję bądź wydanie lokalu mieszkalnego. W związku z powyższym zdaniem pozwanego w niniejszej sprawie na podstawie art. 674 k.c. doszło do przedłużenia najmu na czas nieoznaczony, zwłaszcza że (...) wiedziało o ciągłym używaniu przedmiotu najmu przez pozwanego, od wielu lat reguluje terminowo wszelkie zobowiązania z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a zaległości z lat poprzednich uregulował przed czasem określonym w umowie ugody zawartej z Burmistrzem Miasta K.. Pozwany podkreślił, że jeśli skuteczne było wypowiedzenie umowy najmu z dnia 29 grudnia 2008 r., to bezskuteczne było wypowiedzenie z kwietnia 2011 r.

Ponadto pozwany wskazał, że w dniu 26 maja 2015 r. podpisał ugodę z Burmistrzem Miasta K., na mocy której zobowiązał się do spłacenia całości zobowiązania na rzecz Miasta. Powyższa okoliczność zdaniem pozwanego oznacza, że pomimo istnienia zaległości i wypowiedzenia umowy najmu powód godził się na to, żeby pozwany mieszkał w przedmiotowym lokalu. Natomiast powództwo o eksmisję zostało wniesione w momencie, kiedy już cała zaległość wynikająca z ugody została spłacona, co w ocenie pozwanego jest niedopuszczalne i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Skoro powód zgodził się na ugodę w przedmiocie spłaty zaległości czynszowej oraz na zajmowanie spornego lokalu przez 14 lat od daty powstania zaległości przez pozwanego, od którego pobierał należne czynsze, to uznać należy, iż wolą powoda było, aby stosunek najmu między stronami trwał.

Pozwany wskazał również, że zapewniano go, że po spłaceniu całości zadłużenia najem zostanie formalnie przywrócony, gdyż faktycznie ciągle trwał. Komisja działająca w imieniu Burmistrza pisemnie wyraziła zgodę na ponowne podpisanie umowy najmu. Jednakże Burmistrz zaczął wycofywać się ze zgody na ponowny najem, co zdaniem pozwanego spowodowane było faktem, że o przywrócenie stosunku najmu wystąpiła również jego była małżonka – J. J. (2), która od 2010 r. w przedmiotowym lokalu nie mieszkała, lecz mimo to w 2017 r. bezpodstawnie doszło do jej ponownego zameldowania w spornym mieszkaniu.

Pozwany powołał się również na okoliczność, że choruje i miał orzeczony stopień niepełnosprawności do 2005 r., a więc wtedy, gdy powstało zadłużenie wobec Miasta.

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2019 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych J. J. (1) i P. K., którzy na rozprawie w dniu 09 stycznia 2020 r. wnieśli o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił, co następuje:

Decyzją z dnia 17 września 1992 r., sygn. (...) Burmistrz Miasta K. przydzielił J. J. (2) na czas nieokreślony lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K.. W treści decyzji wskazano, że uprawnienia do zajmowania lokalu mieszkalnego łącznie z najemcą posiadają mąż, tj. pozwany M. J. (1) oraz synowie D. J., M. J. (2) i J. J. (1).

Następnie w dniu 29 września 1992 r. pomiędzy Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w K. a J. J. (2) została zawarta umowa najmu spornego lokalu mieszkalnego. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki.

(dowód: odpis umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 29.09.1992 r. – k. 9 akt, decyzja Burmistrza Miasta K. z dnia 17.09.1992 r. – k. 25 akt)

M. i J. J. (2) nie uiszczali w terminie opłat czynszowych, w związku z czym Zakład Usług Mieszkaniowych sp. z o.o. w K. pismem z dnia 20 października 2005 r. wezwał J. J. (2) do zapłaty zadłużenia w kwocie 3.977,63 zł w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Przedmiotowe wezwanie zostało doręczone J. J. (2) w dniu 26 października 2005 r. Zadłużenie nie zostało spłacone w określonym terminie.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 20.10.2005 r. – k. 11 akt)

Zakład Usług Mieszkaniowych Spółka z o.o. z siedzibą w K. był zarządcą gminnego zasobu mieszkaniowego. W dniu 30 kwietnia 2008 r. pomiędzy Gminą Miejską K. (zamawiającym) a Zakładem Usług Mieszkaniowych Spółką z o.o. z siedzibą w K. (wykonawcą) została zawarta umowa nr (...). Była to kolejna umowa zawarta między stronami. Zgodnie z § 2 ust. 1 przedmiotowej umowy zamawiający powierzył wykonawcy zarządzanie gminnym zasobem mieszkaniowym stanowiącym własność zamawiającego. Zgodnie natomiast z § 3 pkt 17.2 do obowiązków wykonawcy miało należeć między innymi wypowiadanie i rozwiązywanie umów po uzyskaniu zgody zamawiającego.

Pismem z dnia 29 grudnia 2008 r. Zakład Usług Mieszkaniowych sp. z o.o. w K. wypowiedział pozwanemu M. J. (1) i J. J. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Pozwany otrzymał wypowiedzenie umowy w dniu 30 grudnia 2008 r. Termin wypowiedzenia upłynął w dniu 31 stycznia 2009 r.

J. J. (2) w dniu 07 września 2010 r. została wymeldowana z lokalu mieszkalnego objętego pozwem z uwagi na jego opuszczenie.

Pismem z dnia 26 kwietnia 2011 r. powód dokonał ponownego wypowiedzenia umowy najmu z upływem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanemu w dniu 26 kwietnia 2011 r. Termin wypowiedzenia upłynął w dniu 31 maja 2011 r.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 26.04.2011 r. – k. 10 akt, wypowiedzenie umowy najmu z dnia 29.12.2008 r. – k. 28 akt, zaświadczenie wymeldowania z pobytu stałego – k. 30 akt, umowa nr (...) – k. 58 – 65 akt)

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 20 marca 2012 r., sygn. akt II C 3046/10 związek małżeński J. J. (2) i pozwanego M. J. (1) został rozwiązany przez rozwód.

(dowód: odpis wyroku z dnia 20 marca 2012 r. – k. 29 akt)

Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwany M. J. (1) przez cały czas zamieszkiwał w spornym lokalu mieszkalnym. Razem z nim zamieszkiwał pozwany syn – J. J. (1) a od 2015 r. zamieszkała również konkubina syna

– P. K.. Powód od upływu okresu wypowiedzenia, co roku określał wysokość należnego na dany rok odszkodowania za bezumowne zajmowanie spornego lokalu mieszkalnego i doręczał je pozwanemu, wskazując, że obowiązuje ono do czasu opuszczenia lokalu.

W dniu 26 maja 2015 r., na wniosek pozwanego M. J. (1) o rozłożenie na raty zaległości z tytułu opłat za sporny lokal mieszkalny, strony zawarły ugodę. Powód rozłożył na raty zaległość w kwocie 9.047,10 zł z tytułu należności głównej oraz 5.248,31 zł z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie. Zgodnie z harmonogramem spłat zadłużenie miało być spłacane w miesięcznych ratach po około 238 zł w okresie od 25 czerwca 2015 r. do 25 maja 2020 r. Przedstawiciele powoda oświadczyli pozwanemu, że w sytuacji spłaty zadłużenia podpiszą z nim nową umowę najmu.

Zaległość została spłacona przez wszystkich pozwanych przed terminem. Ostatnią ratę pozwani zapłacili w dniu 10 listopada 2017 r. Terminowo też od daty zawarcia ugody regulowali bieżące opłaty z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu mieszkalnego. Aktualnie pozwani nie posiadają zaległości w opłatach za lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...).

(dowód: zeznania pozwanego M. J. (1) – k. 53 verte – 54 akt, zeznania J. J. (1) k. 94 akt, zeznania P. K. k. 94v akt, zawiadomienia o zmianie opłat odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu mieszkalnego k. 78-81 i 39 akt, pismo Burmistrza z dnia 2015-05-26 z załącznikiem w postaci harmonogramu spłat rat – k. 31 – 34 akt, pismo powoda z dnia 2 grudnia 2019 r. – k. 55 – 57 akt)

Po spłaceniu zaległości pozwany wystąpił do powoda z wnioskiem o zawarcie umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego. Komisja do spraw Rodziny i Przydziału Mieszkań w dniu 21 maja 2018 r. i 12 czerwca 2018 r. pozytywnie zaopiniowała jego wniosek. W dniu 17 lipca 2018 r. komisja poinformowała pozwanego o konieczności złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego. Na kolejnym spotkaniu w dniu 31 lipca 2018 r. pozwany został poinformowany, że nie ma możliwości zawarcia umowy najmu z dwiema obcymi osobami (tj. pozwanym i jego byłą żoną J. J. (2)), jak również zawarcia umowy najmu tylko z pozwanym M. J. (1).

O fakcie, że z wnioskiem o przywrócenie umowy najmu na przedmiotowy lokal mieszkalny zwróciły się dwie osoby (M. J. (1) i J. J. (2)) i niemożliwości zawarcia umowy najmu z dwiema obcymi sobie osobami pozwany został poinformowany również pismem Burmistrza Miasta K. z dnia 27 września 2018 r.

(dowód: protokoły ze spotkań w dniach 21.05.2018 r., 12.06.2018 r., 17.07.2018 r. i 31.07.2018 r. – k. 88 i 35 – 36 akt, pismo Burmistrza Miasta K. z dnia 27.09.2018 r. – k. 38 akt)

Pismem z dnia 08 kwietnia 2019 r. powód wezwał pozwanego M. i J. J. (2) do wydania spornego lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu M. J. (1) w dniu 11 kwietnia 2019 r.

(dowód: wezwanie do wydania lokalu ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 8 akt)

Obecnie w spornym lokalu mieszkalnym nadal zamieszkują pozwani M. J. (1), J. J. (1) i P. K.. Pozwani nie posiadają tytułu prawnego do żadnych innych nieruchomości.

Pozwany M. J. (1) jest osobą niepełnosprawną. Decyzją z dnia 16 października 2002 r. Powiatowy Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w M. zaliczył pozwanego M. J. (1) do lekkiego stopnia niepełnosprawności, jako przyczynę wskazując § 26 pkt 1 lit. c Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 21 maja 2002 r. w sprawie orzekania o niepełnosprawności i stopniu niepełnosprawności (Dz.U. nr 66 poz. 604), tj. upośledzenie umysłowe. Choruje na neurastenię i z tego powodu od 4 października 1973 r. leczy się w (...) w K.. Ponadto leczy się neurologicznie z powodu chorób kręgosłupa – zdiagnozowano u niego wielopoziomową dyskopatię kręgosłupa szyjnego. Pozwany pracuje od 7 lutego 2011 r. w(...) w K. z wynagrodzeniem około 3.038 zł miesięcznie. Nie ma nikogo na utrzymaniu.

Pozwany J. J. (1) ma obecnie 29 lat. Nie pracuje. Oczekuje na operację kręgosłupa z powodu przepuklin na odcinku L4 i L5. Nie jest zarejestrowany jako bezrobotny i nie ma nikogo na utrzymaniu. Gospodarstwo domowe prowadzi ze

swoją konkubiną P. K.. P. K. pracuje jako sprzedawca w sklepie monopolowym z wynagrodzeniem w kwocie 1.670 zł miesięcznie. Nie ma nikogo na utrzymaniu. Jest osoba zdrową.

(dowód: orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – k. 47 akt, zaświadczenie z PZP k. 91 akt, zaświadczenia z wizyt lekarskich k. 89-90 akt, zaświadczenie o zatrudnieniu k. 87 akt, zeznania pozwanego M. J. (1) - k. 53 verte – 54, 93 verte – 94, e –protokół z dnia 09 stycznia 2020 r. – 00:11:01 – 00:41:11, zeznania pozwanego J. J. (1) - k. 94, 94 verte, e –protokół z dnia 09 stycznia 2020 r. – 00:41:27 – 00:49:53, 00:58:05 – 01:00:55, zeznania pozwanej P. K. – k. 94 verte, e – protokół z dnia 09 stycznia 2020 r. – 00:50:09 – 00:57:36)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony i zeznań pozwanych. Dokumenty powołane wyżej jako dowody nie były kwestionowane przez strony postępowania. Sąd również nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności. Sąd w pełni dał wiarę zeznaniom pozwanych M. J. (1), J. J. (1) i P. K.. Zeznania tych osób były spójne i wzajemnie niesprzeczne, a ponadto korespondowały z treścią dokumentów przedłożonych do akt niniejszej sprawy. W toku postępowania nie ujawniły się żadne okoliczności, które mogłyby świadczyć o niezgodności z prawdą zeznań pozwanych.

W świetle powyższych ustaleń, Sąd uznał, że roszczenie powoda jest nadużyciem prawa i jako takie nie korzysta z ochrony prawnej.

Przede wszystkim należy wskazać, że Sąd nie podzielił zarzutu pozwanego M. J. (1), że powód nie posiada legitymacji czynnej w niniejszym procesie. Powód jest właścicielem spornego lokalu mieszkalnego. Lokal znajduje się w zasobach mieszkaniowych Gminy Miejskiej K.. Nie budzi więc wątpliwości, że właścicielowi mieszkania zgodnie z art. 222 § 1 k.c. przysługuje prawo żądania wydania lokalu przez osobę która go zajmuje. Zakład do spraw Infrastruktury Miejskiej w K. jest jednostką organizacyjną Gminy Miejskiej K., nie posiada osobowości prawnej i zajmuje się m. in. gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy. Jest to fakt powszechnie znany w K.. Wezwanie z dnia 8 kwietnia 2019 r. o wydanie lokalu zostało zatem wystosowane w ramach zadań własnych Zakładu i w imieniu właściciela lokalu. Użycie w piśmie sformułowania, że Zakład jest właścicielem lokalu jest w tych okolicznościach zapewne zwykłą pomyłką albo brakiem umiejętności pracowników Zakładu w prawidłowym redagowaniu pism. Wbrew zarzutom pozwany M. J. (1) ma świadomość, że właścicielem mieszkania jest powód, bo po spłaceniu zaległości w opłatach za lokal, w sprawie zawarcia nowej umowy najmu kontaktował się z Burmistrzem Miasta K..

Bezsporne między stronami jest, że pozwany M. J. (1) był najemcą spornego lokalu mieszkalnego. Umowa najmu została zawarta z żoną pozwanego w trakcie trwania małżeństwa i w celu zaspokojenia potrzeb rodziny a zatem oboje małżonkowie byli najemcami lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 680¹ § 1 k.c. Tytuł prawny do lokalu miał również pozwany J. J. (1). Był małoletnim członkiem rodziny – dzieckiem najemców. Jego prawo wynikało z praw najemców do lokalu mieszkalnego.

Umowa najmu została skutecznie wypowiedziana najemcom z powodu zaległości w opłatach za lokal. Stosownie do art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2019. 1182), właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty, nie ureguluje zaległych i bieżących opłat. Pozwany M. J. (1) nie kwestionował, że na dzień 30 września 2005 r. zalegali z opłatami za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Powód wezwał J. J. (2) pismem z dnia 20 października 2005 r. do uregulowania zaległości w opłatach w terminie miesięcznym i następnie po bezskutecznym upływie terminu, wypowiedział umowę najmu pismem z dnia 29 grudnia 2008 r.. Oba pisma zostały doręczone pozwanemu M. J. (1). Tryb wymagany ustawą do rozwiązania umowy został więc przez powoda zachowany. Po upływie okresu wypowiedzenia – 31 stycznia 2009 r. umowa najmu została zatem rozwiązana. Fakt kolejnego wypowiedzenia umowy

pismem z dnia 26 kwietnia 2011 r. był już bez znaczenia wobec wcześniejszego skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Chybiony okazał się zarzut pozwanego, braku uprawnienia Zakładu Usług Mieszkaniowych sp. z o.o. w K. do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zakład Usług Mieszkaniowych sp. z o.o. w K. od wielu lat jest zarządcą nieruchomości komunalnych i nie tylko. Powód wykazał, że w dacie wypowiedzenia umowy najmu Zakład Usług Mieszkaniowych zarządzał gminnym zasobem mieszkaniowym na podstawie umowy z dnia 30 kwietnia 2008 r. Nr (...). Do obowiązków Zakładu jako zarządcy należało między innymi wypowiadanie i rozwiązywanie umów najmu (§ 3 ust. 17 pkt 2 umowy). Dlatego wypowiedzenie umowy najmu, które zostało poprzedzone wezwaniem do zapłaty zaległości w terminie 1 miesiąca, zostało dokonane przez osobę uprawnioną.

Pomimo wypowiedzenia umowy najmu, powód aż do kwietnia 2019 r. nie domagał się wydania lokalu mieszkalnego. Wbrew jednak zarzutom pozwanego M. J. (1) nie doszło do przedłużenia najmu na czas nieoznaczony na podstawie art. 674 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu, Jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Z powyższego wynika, że do przedłużenia umowy najmu po upływie terminu oznaczonego w wypowiedzeniu nie wystarczy samo używanie przez najemcę przedmiotu najmu, ale niezbędne jest by to korzystanie odbywało się "za zgodą wynajmującego". Złożenie oświadczenia - ujawnienie woli - zgodnie z treścią art. 60 k.c. może wprowadzić nastąpić przez jakiegokolwiek zachowanie się ujawniające tę wolę, jednakże w świetle okoliczności towarzyszących, musi to być taki przejaw, który w sposób dostatecznie zrozumiały i niewątpliwie wyraża wolę wywołania skutków prawnych objętych czynnością prawną (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.5.1980 r. II CR 110/80 OSNC 1980 nr 11, poz. 222 czy wyrok z dnia 28.5.1998 r. III CKN 531/97 OSNC 1999 z. 1, poz. 13). Z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika by intencją powoda było kontynuowanie wypowiedzianej umowy najmu. Pozwany M. J. (1) po wypowiedzeniu umowy nie płacił już czynszu najmu. Od co najmniej 2010 r. dostawał pisma w których zarządca powoda wyraźnie wskazywał, że w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego obowiązany jest do zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu. W pismach każdorazowo wskazywano wysokość tego odszkodowania i informowano o konieczności jego płacenia do czasu opróżnienia lokalu. Podwyżki tego odszkodowania pozwany M. J. (1) otrzymywał nieraz nawet dwa razy w roku. Z zeznań pozwanego wynika, że od razu po wypowiedzeniu umowy najmu naliczono mu odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Nie ma więc podstaw do uznania, że powód wyrażał zgodę na używanie lokalu na warunkach umowy najmu, skoro systematycznie przypominał pozwanemu o zajmowaniu lokalu bez tytułu prawnego. Na pewno nie ma też podstaw do przyjęcia zgody powoda na zajmowanie lokalu na warunkach umowy najmu tylko dlatego, że powód po wypowiedzeniu nie podjął kroków w celu przymusowego odzyskania lokalu mieszkalnego. Roszczenie właściciela o wydanie lokalu nie ulega przedawnieniu, może więc skorzystać ze swojego roszczenia windykacyjnego w najbardziej dogodnym dla siebie momencie. Wskazać też należy, że pozwany przyznał, że miał świadomość zajmowania od 2009 r. lokalu bez tytułu prawnego. Dlatego też po spłacie zaległych opłat za lokal mieszkalny wystąpił z pismem do powoda o zawarcie nowej umowy najmu. Gdyby był przekonany, jak twierdzi, że do doszło do milczącego przedłużenia najmu nie występowałby z takim wnioskiem.

Z tych względów Sąd uznał, że pozwani zajmują obecnie lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Sąd podzielił natomiast zarzut pozwanego M. J. (1), że roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy roszczenie powoda jest nadużyciem prawa. Zgodnie z art. 5 k.c. Nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Sąd orzekając uwzględnia stan faktyczny istniejący w chwili wyrokowania. Przyczyną wypowiedzenia umowy najmu były zaległości pozwanych w płaceniu czynszu. Były one spowodowane sytuacją zdrowotną pozwanego M. J. (1) i brakiem pracy. Pozwany wiele lat był bezrobotny. Od stycznia 1995 r. do września 2006 r. był sześciokrotnie zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako bezrobotny (k. 83 akt). Kilkakrotnie od kwietnia 1978 r. do października 2005 r.

był uznawany przez lekarzy orzeczników ZUS za częściowo niezdolnego do pracy. Wskazać należy, że pozwany choruje na neurastenię i z tego powodu od 4 października 1973 r. leczy się w Poradni Zdrowia Psychicznego w K.. Z orzeczenia Komisji Lekarskiej ZUS z dnia 19.05-1981 r. wynika, że jest „mało odpowiedzialny” (k.42 akt). Funkcjonowanie z taką chorobą mogło powodować, że pozwanego przerastały problemy dnia codziennego i nie radził sobie z nimi jak zdrowy człowiek.

Pozwany J. J. (1) w chwili powstania zaległości w opłatach i w chwili wypowiedzenia umowy był małoletni.

Na dzień dzisiejszy nie istnieje przyczyna wypowiedzenia umowy najmu. Pozwany M. J. (1) ma od 2011 r. stałą pracę. Wszystkie zaległości z tytułu czynszu i opłat za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego zostały spłacone. Zaległości spłacali wszyscy pozwani. Na mocy ugody zawartej z powodem w dniu 26 maja 2015 r. zaległość miała być spłacona do maja 2020 r. Wszystko zostało spłacone znacznie przed terminem bo w listopadzie 2017 r.. Pozwani płacą też bieżące opłaty terminowo. Dbają o lokal mieszkalny. Wywiązują się ze wszystkich obowiązków obciążających najemców.

Orzekanie w takich okolicznościach eksmisji z powodu wypowiedzenia umowy w 2008 r. a więc 12 lat temu i z powodu przyczyn istniejących w tej dacie byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i powszechnym poczuciem sprawiedliwości.

Skoro powód przez okres 12 lat nie domagał się wydania lokalu mieszkalnego bo jak to określił „lokal nie był niezbędny do prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi”, co wydaje się być mało prawdopodobne, to żądanie wydania lokalu obecnie, kiedy zmieniły się okoliczności sprawy nie może być aprobowane przez Sąd. Jest po prostu krzywdzące dla pozwanych i ewidentnie stanowi nadużycie prawa przez powoda.

Oddalając roszczenie, Sąd miał na uwadze również fakt, że przy zawarciu ugody w sprawie spłaty zaległości czynszowych zapewniano pozwanego M. J. (1), że po spłacie zaległości umowa najmu zostanie zawarta na nowo. Pozwani spłacali zaległości w przekonaniu, że odzyskają prawa najmu. Oczywistym jest, że spłata zaległości była obowiązkiem pozwanego M. J. (1) ale nie zmienia to faktu, że z uwagi na deklaracje powoda spodziewał się on po spłacie zaległości zawarcia na nowo umowy najmu. Sąd dał wiarę pozwanemu w tej części. Wiarygodność deklaracji pozwanego wynika też z protokołów Komisji do spraw Rodziny i Przydziału Mieszkań z dnia 21 maja 2018 r. i 12 czerwca 2018 r. która pozytywnie zaopiniowała jego wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu. W dniu 17 lipca 2018 r. komisja poinformowała pozwanego o konieczności złożenia wniosku o przydział lokalu mieszkalnego. Mimo tego pozwany M. J. (1) dostał odmowną decyzję powoda. Takie zachowanie powoda, którym co istotne jest Gmina, wobec własnego mieszkańca jest nieuczciwe i nieakceptowalne.

Wskazać należy, że Sąd miał na uwadze fakt, że co do zasady art. 5 k.c. nie może prowadzić do unicestwienia roszczenia windykacyjnego. Sąd miał na uwadze, że prawo własności jest prawem chronionym konstytucyjnie i nie można co do zasady pozbawiać właściciela prawa własności. Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji lub unicestwienia tych praw wymagają ostrożności i wnikliwości, a zastosowanie art. 5 k.c. pozostaje w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy.

Ale Sąd miał również na uwadze fakt, że właścicielem lokalu jest Gmina, że spór dotyczy lokalu komunalnego, że nie zachodzą obecnie i to od wielu lat, podstawy, które były przyczyną wypowiedzenia umowy, że Gmina ma obowiązek chronić swoich mieszkańców, zaspokajać potrzeby mieszkaniowe tych którzy tej pomocy potrzebują, pomagać gdy mają przejściowe kłopoty i przeciwdziałać bezdomności.

Stosowanie klauzul generalnych ma na celu zapobieganie skutkom wyroku, które mogłyby zostać ocenione jako niemoralne, rozmiijające się z poczuciem sprawiedliwości (por. wyrok SN z 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09).

Pozwani poradzi sobie z wcześniejszymi problemami i karanie ich obecnie eksmisją przeczy zasadom praworządności i zasadom moralnym funkcjonującym w społeczeństwie. W ocenie Sądu uwzględnienie powództwa byłoby krzywdzące, nie etyczne i nieakceptowalne w świetle powszechnego poczucia sprawiedliwości.

Z tego względu, Sąd uznał w okolicznościach niniejszej sprawy, że roszczenie powoda stanowi nadużycie prawa i z tego powodu oddalił na podstawie art. 5 k.c.

Na marginesie wskazać należy, że oddalenie powództwa nie pozbawia właściciela przysługującego mu prawa podmiotowego. W razie zmiany okoliczności roszczenie powoda może być skutecznie dochodzone. Skutkiem bowiem wyroku oddalającego powództwo windykacyjne na podstawie art. 5 k.c. jest to, że jest on pozbawiony prawomocności materialnej a zarzut ma charakter dylatoryjny.