

Sygn. akt VIII C 1826/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach Wydział VIII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Katarzyna Latała

Protokolant stażysta Mirosława Koprowska

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2015 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S., A. S. (1), H. S.

przeciwko S. Z., W. Z. (1), S. W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

i sprawy z powództwa W. S., A. S. (1), H. S.

przeciwko D. Z. i Z. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. orzeka usunięcie S. Z., W. Z. (1) i S. W. wraz z rzeczami z lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem (...)) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ulicy (...);

II. orzeka o uprawnieniu S. Z., W. Z. (1) i S. W. do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia S. Z., W. Z. (1) i S. W. przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od S. Z. na rzecz W. S., A. S. (1), H. S. kwoty po 66,66 zł (sześćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. odstępuje od obciążania W. Z. (1) i S. W. kosztami procesu;

VI. przyznaje adwokatowi W. Z. (2) od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kielcach kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej S. Z. z urzędu;

VII. orzeka usunięcie D. Z. i Z. K. wraz z rzeczami z lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem (...)) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ulicy (...);

VIII. orzeka o uprawnieniu D. Z. i Z. K. do otrzymania lokalu socjalnego;

IX. nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia D. Z. i Z. K. przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

X. zasądza od D. Z. na rzecz W. S., A. S. (1), H. S. kwoty po 33,33 zł (trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

XI. zasądza od Z. K. na rzecz W. S., A. S. (1), H. S. kwoty po 33,33 zł (trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

XII. przyznaje adwokat M. M. (1) od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kielcach kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej D. Z. z urzędu.

SSR Katarzyna Latała

Sygn. akt VIII C 1826/14

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 18 kwietnia 2012 r. (k. 2) J. S. wniosła o usunięcie S. Z. wraz z rzeczami z lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem (...)) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...) oraz zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazała ona, iż przysługuje jej prawo własności nieruchomości, na której znajduje się lokal mieszkalny objęty pozwem, który to lokal na podstawie zawartej pomiędzy stronami umowy najmu z dnia 1 stycznia 2009 roku został wynajęty pozwanej na czas określony tj. od 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku. Pozwana z dniem 1 grudnia 2009 roku zaprzestała opłacać należny powódce czynsz najmu przedmiotowego lokalu i stan ten trwa do chwili wniesienia pozwu, pomimo wydanych przez Sąd Rejonowy w Kielcach przeciwko pozwanej nakazów zapłaty i wyroków w sprawach sygn. akt VIII Nc 1360/11 i Cupr 163/11. Uwzględniając nadal trwający stan nieopłacenia przez pozwaną na rzecz powódki należności czynszowych za korzystanie z przedmiotowego lokalu mieszkalnego, powódka wezwała pozwaną pismem z dnia 14 marca 2012r. do opuszczenia lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem (...)) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K.. Pomimo wezwania ze strony powódki, pozwana odmawia dobrowolnego opuszczenia przedmiotowego lokalu.

Pozwana S. Z. w odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 28 maja 2012 roku (k.16) oraz na rozprawie w dniu 15 czerwca 2012 roku (k.29) wskazała, że w lokalu mieszkalnym znajdującym się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. zamieszkuje ona i jest zameldowana nieprzerwanie od swojego urodzenia tj. od 1983 roku. W przedmiotowym budynku zamieszkuje ona wraz ze swoją matką D. Z., która jest zameldowana na pobyt stały w tym budynku od 1965 roku, oraz ze swoją małoletnią córką, która jest zameldowana pod w/w adresem od 2001 roku. Pozwana zarzuciła, że umowę najmu przedmiotowego lokalu na którą powołuje się powódka w treści pozwu, zawarła ona nieświadomie pod wpływem pełnomocnika właścicielki budynku, który przekonał ją o konieczności podpisania umowy najmu. Jednocześnie pozwana wniosła o przyznanie jej uprawnienia do lokalu socjalnego na wypadek, gdyby Sąd w niniejszej sprawie orzekł o usunięciu pozwanej w lokalu mieszkalnego o którym mowa w treści pozwu.

W pozwie złożonym do Sądu Rejonowego w Kielcach w sprawie sygn. akt VIII C 828/12 w dniu 25 kwietnia 2012 r. (k. 33) J. S. wniosła o usunięcie D. Z. wraz z rzeczami z lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem (...)) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...) oraz zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazała ona, iż przysługuje jej prawo własności nieruchomości, na której znajduje się lokal mieszkalny objęty pozwem, który to lokal na podstawie zawartej pomiędzy stronami umowy najmu z dnia 1 stycznia 2009 roku został wynajęty pozwanej na czas określony tj. od 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku. Od 1 stycznia 2011 roku pozwana zajmuje przedmiotowy lokal bez żadnej podstawy prawnej. Ponadto pozwana z dniem 1 grudnia 2011 roku zaprzestała opłacać należny powódce czynsz najmu przedmiotowego lokalu i stan ten trwa do chwili wniesienia pozwu. Uwzględniając nadal trwający stan nieopłacenia przez pozwaną na rzecz powódki należności czynszowych za korzystanie z przedmiotowego lokalu mieszkalnego, powódka wezwała pozwaną pismem z dnia 26 marca 2012r. do opuszczenia lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem 2)

znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K.. Pomimo wezwania ze strony powódki, pozwana odmawia dobrowolnego opuszczenia przedmiotowego lokalu.

Postanowieniem z dnia 19 czerwca 2012 roku wydanym w sprawie sygn. akt VIII C 828/12 Sąd Rejonowy w Kielcach zarządził połączenie sprawy sygn. akt VIII C 828/12 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą VIII C 791/12 (obecnie VIII C 1826/14) tut. Sądu z powództwa J. S. przeciwko S. Z. o opróżnienie lokalu mieszkalnego.(k.50)

W piśmie procesowym z dnia 2 sierpnia 2012 roku (k.79) pozwana S. Z. podtrzymała swoje stanowisko w sprawie, a ponadto podniosła, że zamieszkuje w lokalu o którym mowa w treści pozwu wraz ze swoim dzieckiem W. Z. (1) która ma obecnie 11 lat, a nad którą pozwana S. Z. posiada wyłączne prawo do opieki. Pozwana nie posiada innego lokalu, który nadawałby się do zamieszkania. Pozwana podniosła, że po zawarciu umowy najmu, ponieważ lokal nie nadawał się do celów mieszkalnych, pozwana poniosła znaczne nakłady na przedmiotową nieruchomość, w postaci remontu łazienki i jej urządzenia, założenia licznika zużycia energii elektrycznej, założenia ogrzewania, wymiany okna, wymiany drzwi, naprawy komina, pokrycia dachu i innych prac. Łączną wartość tych nakładów pozwana oceniła na ponad 7.000,00 zł i posiada prawo do jej „odmieszkania” tj. zatrzymana przedmiotu najmu do czasu całkowitego rozliczenia powyższych należności w poczet czynszu najmu tego lokalu. Podniosła ona także, że pozwana przebywa w przedmiotowym lokalu za zgodą J. S.. Ponadto pomiędzy stronami doszło do nawiązania umowy najmu przedmiotowego lokalu znacznie wcześniej, i była to umowa zawarta na czas nieokreślony, zawarcie umowy najmu w/w lokalu na czas określony zdaniem pozwanej spowodowało jedynie, że po zakończeniu okresu jej obowiązywania wróciły poprzednie uregulowania obowiązujące pomiędzy stronami w przedmiocie najmu lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem (...)) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K..

Postanowieniem z dnia 9 sierpnia 2012 roku wydanym w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy w Kielcach wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej W. Z. (1).(k.89v)

W piśmie procesowym z dnia 22 sierpnia 2012 roku (k.90-93) powódka J. S. podtrzymała żądanie pozwu w całości. Podniosła ona, że zgodnie z odpisem księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kielcach Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są powódka J. S. oraz jej córka A. S. (2) w częściach po $\frac{1}{2}$. W związku z powyższym powódka jako współwłaściciel posiada legitymację czynną do wytoczenia powództwa o eksmisję z lokalu pozwanych D. Z., S. Z. i W. Z. (1). Ponadto powódka zakwestionowała twierdzenia pozwanej S. Z. jakoby przedmiotowy lokal mieszkalny nie nadawał się do zamieszkania, zaś sama pozwana poniosła liczne nakłady na ten lokal. Pozwana S. Z. w dniu 1 stycznia 2009 roku dobrowolnie podpisała z powódką umowę najmu lokalu wskazanego w treści pozwu, akceptując wszystkie postanowienia tej umowy. Powódka zarzuciła, że pozwana nie poniosła wskazanych nakładów, tj. założenia licznika poboru energii elektrycznej, założenia ogrzewania, wymiany okien, wymiany drzwi, naprawy komina, pokrycie dachu i in. prac. Natomiast odnośnie budowy łazienki, to zgodnie z § 12 łączącej strony umowy najmu najemca bez pisemnej zgody wynajmującego nie miał prawa dokonywać żadnych zmian budowlanych. Pozwana S. Z. nie dysponuje pisemną zgodą powódki na dokonanie budowy łazienki w przedmiotowym lokalu, bowiem powódka nie wyrażała takiej zgody, co jest sprzeczne z postanowieniami umowy stron i przepisami prawa budowlanego. W związku z powyższym zdaniem powódki pozwanej nie przysługuje prawo „odmieszkania”, tj. zatrzymana przedmiotu najmu do czasu całkowitego rozliczenia powyższych należności w poczet czynszu najmu tego lokalu. Powódka zarzuciła, że pozwana S. Z., wbrew swoim twierdzeniom, nie przebywa w przedmiotowym lokalu za zgodą powódki. Pozwana S. Z., jak również pozwana D. Z. od okresów wskazanych w pozwach o eksmisję z lokali skierowanych przeciwko nim nie płacą czynszu najmu tych lokali na rzecz powódki, w żaden sposób nie reagują na wezwania do zapłaty pod rygorem żądania opuszczenia lokali, ignorując powódkę. Pomimo, że w stosunku do nich zapadły prawomocne wyroki o zapłatę należności czynszowych do dnia dzisiejszego ich nie uregulowały i zamieszkują lokale bezumownie i bezprawnie - bez zapłaty. Ponadto zdaniem powódki nieuprawnione jest twierdzenie pozwanej S. Z., że aktualnie obowiązuje strony umowa najmu na czas nieokreślony. Kwestia ta została uregulowana w umowach z dnia 1 stycznia 2009 roku zawartych pomiędzy powódką a pozwanymi. Mianowicie zgodnie z §9 tych umów wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, jeżeli najemca zalega z opłatą czynszu

za dwa miesiące lub dopuszcza się naruszeń innych postanowień umowy. W takim przypadku najemca został zobowiązany opuścić lokal w terminie wskazanym przez wynajmującego. Dalej w myśl §10 tych umów w przypadku nieopuszczenia przez najemcę wynajmowanych pomieszczeń w terminie umownym wynajmujący będzie pobierał od najemcy odszkodowanie w wysokości trzykrotnej stawki najmu licząc za każdy miesiąc. W związku z tym kwestia dalszego zamieszkiwania pozwanych w przedmiotowych lokalach została uregulowana i nie można przyjąć że umowa najmu na czas określony została przekształcona na umowę na czas nieokreślony. Ponadto powódka nigdy nie wyrażała zgody na takie przekształcenie i wyraziła dobrą wolę, nie obciążając pozwanych dodatkowo jeszcze wskazanym wyżej odszkodowaniem.

Powódka J. S. zmarła w dniu 6 lutego 2013 roku (k.158). Postanowieniem z dnia 7 marca 2013 roku wydanym w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy w Kielcach na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie (k.159). Postanowieniem z dnia 14 listopada 2014 roku wydanym w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy w Kielcach podjął zawieszono postępowanie w sprawie z udziałem następców prawnych J. S.: W. S., A. S. (1) i H. S..(k.198)

Na rozprawie w dniu 18 grudnia 2014 roku (k.227v) pozwana S. Z. jako przedstawiciel ustawowy małoletniej W. Z. (1) wniosła o oddalenie powództwa.

Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2014 roku wydanym w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy w Kielcach wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej S. W..(k.227v)

Postanowieniem z dnia 5 lutego 2015 roku wydanym w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy w Kielcach wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Z. K..(k.251v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 czerwca 1950r. w formie aktu notarialnego Rep. nr (...) sporządzonego przez T. Ś. pełniącego obowiązki notariusza w K., małżonkowie S. D. (1) i S. D. (2) przysługujące im prawo własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) (obecnie ul. ...) w K. zabudowanej budynkiem mieszkalnym zbyli na rzecz małżonków M. S. i J. S. za cenę 225.000 st.zł.

Dowód: akt notarialny Rep. nr (...) z dnia 22.06.1950r. (k.3-4)

Dla nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,03 ha położonej przy ul. (...) w K. prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Kielcach księga wieczysta nr (...), w której dziale II jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości ujawnione były A. S. (2) w 1/2 części i J. S. w 1/2 części.

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k.94-97)

W dniu 1 stycznia 2009 roku pomiędzy J. S. i A. S. (2) jako wynajmującymi oraz S. Z. jako najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni ok. 40 m² składającego się z pokoju, kuchni i przedpokoju położonych od strony ulicy, znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...), na czas określony od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku. Wysokość stawki czynszu najmu tego lokalu ustalona została na kwotę 250 zł miesięcznie, płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

Dowód: umowa najmu lokalu z dnia 01.01.2009r. (k.5)

Pismem z dnia 17 marca 2012 roku J. S. wezwała S. Z. do zapłaty zaległego czynszu najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...), za okres od marca 2011 r. do września 2011r. oraz uregulowania bieżących opłat czynszowych za 2012 rok, w terminie do dnia 26 marca 2012 roku pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową oraz o nakazanie opróżnienia tego lokalu mieszkalnego.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 17.03.2012r. (k.6)

Pismem z dnia 14 marca 2012 roku J. S. wezwała S. Z. do opuszczenia lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...), w terminie do dnia 30 kwietnia 2012 roku.

Dowód: wezwanie do opuszczenia lokalu z dnia 14.03.2012r. (k.7)

W dniu 1 stycznia 2009 roku pomiędzy J. S. i A. S. (2) jako wynajmującymi oraz D. Z. jako najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni ok. 40 m² składającego się z pokoju, kuchni i przedpokoju położonych od strony podwórza, znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...), na czas określony od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku. Wysokość stawki czynszu najmu tego lokalu ustalona została na kwotę 250 zł miesięcznie, płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

Dowód: umowa najmu lokalu z dnia 01.01.2009r. (k.36)

Pismem z dnia 14 marca 2012 roku J. S. wezwała D. Z. do zapłaty zaległego czynszu najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...), za 2011 rok, zaległego czynszu w kwocie 200 zł za 2009 rok oraz uregulowania bieżących opłat czynszowych za 2012 rok, w terminie do dnia 26 marca 2012 roku pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową oraz o nakazanie opróżnienia tego lokalu mieszkalnego.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 14.03.2012r. (k.37)

Pismem z dnia 26 marca 2012 roku J. S. wezwała D. Z. do opuszczenia lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...), w terminie do dnia 30 kwietnia 2012 roku.

Dowód: wezwanie do opuszczenia lokalu z dnia 26.03.2012r. (k.40)

Postanowieniem z dnia 2 lipca 2013 roku sygn. akt VIII Ns 300/13 Sąd Rejonowy w Kielcach stwierdził, że spadek po J. S. z domu W., zmarłej w dniu (...) roku w K., ostatnio stale zamieszkałej w K., na podstawie ustawy nabyła w całości córka A. S. (2) z domu S. córka M. i J..

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 02.07.2013r. sygn. akt VIII Ns 300/13 (k.30 akt VIII Ns 300/13 Sądu Rejonowego w Kielcach)

Postanowieniem z dnia 7 marca 2014 roku sygn. akt VIII Ns 1294/13 Sąd Rejonowy w Kielcach stwierdził, że spadek po A. S. (2) z domu S. c. M. i J. zmarłej w dniu (...) roku w K. i ostatnio stale tam zamieszkałej, na podstawie ustawy nabyli: mąż W. S. syn W. i M. oraz synowie: A. S. (1) syn W. i A. i H. S. syn W. i A. - po 1/3 części każde z nich.

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 07.03.2014r. sygn. akt VIII Ns 1294/13 (k.22 akt VIII Ns 1294/13 Sądu Rejonowego w Kielcach)

S. Z. zajmuje lokal mieszkalny (pierwotnie oznaczony numerem (...)) znajdujący się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...). W lokalu tym wraz z nią zamieszkują jej dwie małoletnie córki: W. Z. (1) która jest w wieku 14 lat i S. W., która jest w wieku 1,5 roku. S. Z. od grudnia 2009 roku zaprzestała opłacać należny pierwotnie J. S., a obecnie jej następcom prawnym A. S. (1), H. S. i W. S. czynsz najmu przedmiotowego lokalu i stan ten trwa do chwili obecnej. Z kolei D. Z. zajmuje lokal mieszkalny (pierwotnie oznaczony numerem (...)) znajdujący się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...). W lokalu tym wraz z nią zamieszkuje jej partner Z. K.. D. Z. jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, utrzymuje się z pomocy finansowej i rzeczowej MOPR-u skąd otrzymuje zasiłek w kwocie 450 zł miesięcznie i talony na żywność, posiada orzeczoną III grupę inwalidztwa. Z. K. jest osobą bezrobotną i bez prawa do zasiłku, utrzymuje się z wykonywania prac dorywczych w budownictwie i osiąga z tego tytułu wynagrodzenia w kwotach wynoszących w różnych miesiącach od 1.500 zł do 2.000 zł w sezonie letnim. Ponadto Z. K. utrzymuje się z zapomogi w kwocie 120 zł otrzymywanej ze środków pomocy społecznej. S. Z. jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku, utrzymuje się z zasiłków z opieki społecznej w kwocie 480 zł, alimentów na jedno z dzieci w kwocie 500 zł miesięcznie i zasiłków rodzinnych na obie córki w kwocie 340 zł. S. Z., D. Z. ani też Z. K. nie posiadają prawa

do żadnego innego lokalu mieszkalnego w którym mogliby aktualnie zamieszkać. W sprawach z powództwa J. S. Sąd Rejonowy w Kielcach wydał dotychczas trzy prawomocne wyroki i nakazy zapłaty w sprawach sygn. akt VIII C 929/12, VIII C 27/12 i VIII Nc 1360/11 dotyczące obowiązku zapłaty przez S. Z. i D. Z. na rzecz J. S. należności czynszowych za korzystanie z przedmiotowych lokali mieszkalnych, które jednakże do chwili obecnej nie zostały uregulowane przez S. Z. i D. Z.. D. Z. od grudnia 2011 roku zaprzestała opłacać należny pierwotnie J. S., a obecnie jej następcem prawnym A. S. (1), H. S. i W. S. czynsz najmu przedmiotowego lokalu i stan ten trwa do chwili obecnej.

Zarówno S. Z., jak i D. Z. znany był stan techniczny obu przedmiotowych lokali w dacie zawierania przez każdą z nich z J. S. umów najmu lokalu z dnia 1 stycznia 2009 roku. Dostawy energii elektrycznej do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez S. Z. rozliczane były początkowo na podstawie zamontowanego w tym lokalu licznika zużycia energii elektrycznej zarejestrowanego na nazwisko J. S., a po rozwiązaniu przez nią umowy o dostawy energii elektrycznej obecnie w lokalu tym zamontowany jest licznika zużycia energii elektrycznej działający na zasadzie przedpłaty i zarejestrowany na nazwisko S. Z.. Dostawy energii elektrycznej do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez D. Z. rozliczane były na podstawie zamontowanego w tym lokalu licznika zużycia energii elektrycznej zarejestrowanego na nazwisko D. Z.. W dacie zawarcia przedmiotowych umów najmu lokalu z dnia 1 stycznia 2009 roku, ogrzewanie w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez D. Z. realizowane było za pomocą trzonu kuchennego, natomiast ogrzewanie w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez S. Z. realizowane było za pomocą piecyka, a następnie węzownicy. Po zakończeniu okresu obowiązywania umów najmu obu tych lokali z dnia 1 stycznia 2009 roku, J. S., a obecnie jej następcy prawni A. S. (1), H. S. i W. S. nie wyrażali nigdy zgody na dalsze zamieszkiwanie S. Z. w lokalu mieszkalnym (pierwotnie oznaczonym numerem (...)) znajdującym się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...) ani też na dalsze zamieszkiwanie D. Z. w lokalu mieszkalnym (pierwotnie oznaczonym numerem (...)) znajdującym się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...).

D. Z. i S. Z. nie zwracały się nigdy do J. S. o wyrażenie przez nią zgody na dokonywanie jakichkolwiek remontów i przeróbek lokali mieszkalnych pierwotnie oznaczonych numerem (...) i (...) znajdujących się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...). S. Z. w trakcie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym (pierwotnie oznaczonym numerem (...)) znajdującym się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...) przeprowadziła prace remontowo – budowlane w obrębie tego lokalu w postaci wybudowania kominka, podłączenia instalacji wodociągowej, dobudowania pomieszczenia łazienki, wymiany pokrycia dachowego na budynku mieszkalnym. Z kolei D. Z. w trakcie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym (pierwotnie oznaczonym numerem(...)) znajdującym się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...) przeprowadziła prace remontowo – budowlane w obrębie tego lokalu w postaci: remontu przedpokoju, wymiany drzwi wejściowych, wymiany stolarki okiennej w pokoju, montażu boazerii na ścianach, remontu pieca i komina, wyłożenia podwórka przed budynkiem płytami i montażu nowej bramy wjazdowej.

Dowód: zeznania W. S. (k.120v-121, k.254v-255), zeznania A. S. (1) (k.255v), zeznania H. S. (k.255v-256), zeznania D. Z. (k.256), zeznania S. Z. (k.270v-271, k.272), zeznania Z. K. (k.271v-272)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony zarówno w niniejszej sprawie jak i w sprawach VIII Ns 1294/13 i VIII Ns 300/13 Sądu Rejonowego materiał dowodowy w postaci dowodów z dokumentów, które nie były kwestionowane w toku niniejszego postępowania przez żadną ze stron, zatem nie wzbudziły one również wątpliwości Sądu w tym zakresie.

Sąd nadto poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o dowód z zeznań świadka W. S. (k. 120v-121, k.254v-255) na okoliczność, czy pozwane czyniły w zajmowanych lokalach nakłady, a jeżeli tak, to jakie i czy dysponowały zgodą współwłaścicieli nieruchomości oraz na okoliczność poczynionych uzgodnień przy podpisywaniu umów najmu, regulowania czynszu przez pozwane oraz na okoliczność, czy pozwane po upływie terminów wskazanych w umowach najmu zajmują lokale za zgodą powódki, którym to zeznaniom Sąd dał wiarę w całości jako pełnym, wyczerpującym, logicznym, niesprzecznym oraz znajdującym potwierdzenie w pozostałej części zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów. Sąd poczynił również ustalenia faktyczne w sprawie w oparciu o dowód z przesłuchania stron na okoliczność czy pozwane mają tytuł prawny do korzystania z lokali, w szczególności na

okolicość czy po zakończeniu okresu na jaki miały podpisane umowy najmu współwłaścicielką zgodziła się na dalsze ich zamieszkiwanie, oraz na okoliczność czy pozwane w zajmowanych lokalach czyniły nakłady, a jeżeli tak, to jakie i czy za zgodą właściciela nieruchomości, przy czym zeznaniom powodów i pozwanych dał wiarę w zakresie, w jakim zeznania te były zbieżne wzajemnie ze sobą oraz z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Sąd nie dał mianowicie wiary zeznaniom pozwanych w zakresie, w jakim twierdzili oni, że po zakończeniu okresu na jaki S. Z. i D. Z. miały podpisane umowy najmu, współwłaścicielka J. S. zgodziła się na dalsze ich zamieszkiwanie, oraz że pozwane w zajmowanych lokalach czyniły nakłady za zgodą właściciela nieruchomości. Powyższe twierdzenia S. Z. i D. Z. pozostawały bowiem w sprzeczności z pozostałą częścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym zwłaszcza z treścią zeznań W. S. (słuchanego pierwotnie w charakterze świadka, a następnie – po podjęciu postępowania z udziałem spadkobierców J. S. – w charakterze strony), które Sąd obdarzył przymiotem wiarygodności w pełni, a z których wynika, że po zakończeniu okresu obowiązywania umów najmu obu tych lokali z dnia 1 stycznia 2009 roku, J. S. nie wyrażała nigdy zgody na dalsze zamieszkiwanie S. Z. w lokalu mieszkalnym (pierwotnie oznaczonym numerem (...)) znajdującym się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...) ani też na dalsze zamieszkiwanie D. Z. w lokalu mieszkalnym (pierwotnie oznaczonym numerem (...)) znajdującym się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...). J. S. nie wyrażała również zgody na dokonywanie przez pozwane jakichkolwiek remontów i przeróbek lokali mieszkalnych pierwotnie oznaczonych numerem (...) i (...) znajdujących się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo A. S. (1), H. S. i W. S. przeciwko S. Z., W. Z. (1), S. W. o opróżnienie lokalu mieszkalnego, jak również powództwo A. S. (1), H. S. i W. S. przeciwko D. Z. i Z. K. o opróżnienie lokalu mieszkalnego zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie zaś do treści art. 222 § 1 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. Jak zaś wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, niewątpliwie to wyłącznie powodom A. S. (1), H. S. i W. S. przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem (...)) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...) oraz do lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem (...)) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...). W niniejszej sprawie zbadać więc należało, czy pozwany przysługuje skuteczne wobec powodów uprawnienie do władania przedmiotowymi lokalami, to jest czy pozwana S. Z. ma tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem (...)) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...) oraz czy D. Z. i Z. K. mają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem (...)) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...).

Stwierdzić należy, iż pozwane S. Z. i D. Z. aktualnie takiego tytułu nie mają. Pozwana S. Z. swe uprawnienia do korzystania z lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem (...)) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...), zaś pozwana D. Z. swe uprawnienia do korzystania z lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem (...)) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...) wywodziły z zawartych przez każdą z nich z osobna z J. S. dwóch umów najmu lokalu z dnia 1 stycznia 2009 roku, w których każdej z nich czas trwania stosunku najmu został oznaczony na czas określony od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku. Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Pozwane S. Z. i D. Z. nie wykazały natomiast w niniejszej sprawie wbrew spoczywającemu na nich w tym zakresie ciężarowi dowodu (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.), że po dniu 31 grudnia 2010 roku J. S. lub też jej następcy prawni A. S. (1), H. S. i W. S. zezwolili im na zamieszkiwanie w obu przedmiotowych lokalach od dnia 1 stycznia 2011 r. do chwili obecnej. Nawet jeżeli przyjąć, iż strony zawarły umowy dotyczące przedmiotowych lokali w sposób dorozumiany (do czego jednakże zdaniem Sądu nie ma podstaw), albowiem J. S. a następnie jej następcy prawni A. S. (1), H. S. i W. S. w sposób milczący zezwalali pozwany S. Z. i D. Z. na używanie lokali mieszkalnych, to jednakże te istniejące między stronami stosunki prawne uległyby jednak zakończeniu na skutek wypowiedzenia umów przez J. S. – przyjmując przy tym należy, iż wypowiedzenie umów nastąpiło poprzez złożenie

pozwów o opróżnienie lokali mieszkalnych, a dokładnie rzecz ujmując – z chwilą doręczenia pozwanym odpisów pozwu. Okoliczność ta oznacza zaś, iż pozwane S. Z. i D. Z. aktualnie zajmują przedmiotowe lokale mieszkalne nie posiadając tytułu prawnego. Z kolei pozwane W. Z. (1) i S. W. nie posiadają tytułu prawnego do korzystania z lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem 1) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...), gdyż jako małoletnie córki pozwanej S. Z. swój tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu mogą wywodzić tylko z uprawnienia pozwanej S. Z. (art. 26 § 1 k.c.). Z kolei bezspornym w niniejszej sprawie jest fakt, iż pozwanego Z. K. nigdy nie łączył z współwłaścicielami lokalu mieszkalnego (pierwotnie oznaczonego numerem (...)) znajdującego się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...) żaden stosunek prawny, z którego wynikałoby uprawnienie tego pozwanego do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Pozwany Z. K. w treści swoich zeznań wprost bowiem przyznał, że zamieszkuje on w lokalu mieszkalnym (pierwotnie oznaczonym numerem (...)) znajdującym się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...) od 23 lat jako partner życiowy pozwanej D. Z. i nigdy nie zawierał on umowy najmu tego lokalu.

Bez znaczenia przy tym dla żądania opróżnienia lokalu jest okoliczność, że pozwane S. Z. i D. Z. dokonały w okresie trwania stosunku najmu obu w/w lokali szeregu nakładów na lokale mieszkalne pierwotnie oznaczone numerem 1 i 2 znajdujące się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...) w postaci przeprowadzonych prace remontowo – budowlanych w postaci wybudowania kominka, podłączenia instalacji wodociągowej, dobudowania pomieszczenia łazienki, wymiany pokrycia dachowego na budynku mieszkalnym, remontu przedpokoju, wymiany drzwi wejściowych, remontu pieca i komina, wyłożenia podwórka przed budynkiem płytami i montażu nowej bramy wjazdowej. Chybionym jest pogląd pozwanych S. Z. i D. Z., że w związku z powyższym przysługuje im prawo „odmieszkania”, tj. zatrzymana przedmiotu najmu do czasu całkowitego rozliczenia powyższych należności w poczet czynszu najmu lokali mieszkalnych pierwotnie oznaczonych numerem (...) i (...) znajdujących się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...).

Zgodnie z art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Na podstawie art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej (prawo zatrzymania). Przepisu powyższego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych (§ 2 cyt. przepisu).

Prawo polskiemu obok prawa wstrzymania się ze spełnieniem świadczenia znane jest prawo zatrzymania jako tzw. prawo retencji. Prawo to jest środkiem zabezpieczenia roszczeń służących dłużnikowi, zwanemu retencjonistą, wobec wierzyciela do czasu, gdy ten nie zabezpieczy roszczenia, które przysługuje dłużnikowi względem wierzyciela. Przez zatrzymanie świadczenia dłużnik wywiera nacisk na wierzyciela, aby ten swoje zobowiązanie spełnił (wyrok SN z dnia 7 października 2010 r., IV CSK 93/10, LEX nr 898260). Prawo to jest traktowane jako rodzaj dozwolonej samopomocy, w wyniku której dłużnik uzyskuje narzędzie psychicznego oddziaływania na wierzyciela w kierunku wykonania lub przynajmniej zabezpieczenia zobowiązania wzajemnego. Prawo zatrzymania przyznane dłużnikowi podlega jednak pewnym ograniczeniom. Dotyczy to przypadków, w których ustawodawca uznaje, iż interes wierzyciela w otrzymaniu rzeczy z powrotem jest silniejszy niż interes dłużnika w otrzymaniu zwrotu wydatków. Za taki silniejszy interes wierzyciela uznano przypadki, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego, na przykład w sytuacji gdy rzecz została przez dłużnika bezprawnie zabrana wierzycielowi (kradzież, oszustwo) oraz gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych po ustaniu stosunku najmu, dzierżawy i użyczenia.

Reasumując zatem pozwane S. Z. i D. Z. nie miały prawa powstrzymać się z obowiązkiem opuszczenia wraz z rzeczami i wydania powodom lokali mieszkalnych pierwotnie oznaczonych numerem (...) i (...) znajdujących się w budynku mieszkalnym numer (...) położonym w K. przy ul. (...) do czasu rozliczenia poczynionych przez pozwane nakładów na te lokale. Z tego też względu Sąd oddalił wnioski pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa (k.272) na okoliczność wartości i zakresu nakładów poczynionych na nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie I i VII wyroku.

Sąd rozpoznając niniejszą sprawę orzekł w przedmiocie lokalu socjalnego co do wszystkich pozwanych, albowiem przepis art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. 2014 r., poz. 150) ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy (zob. uchwała SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109). Zgodnie zaś z art. 2 ust. 1 pkt. 1 powołanej wyżej ustawy za lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Art. 14 ust. 3 powołanej wyżej ustawy stanowi, iż Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Ust. 4 tego przepisu określa zaś sytuacje, w których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego; zgodnie z punktem 2 ust. 4 art. 14 sąd nie może orzec o braku uprawnienia lokalu socjalnego wobec małoletniego, zaś zgodnie z punktem 5 ust. 4 art. 14 sąd nie może orzec o braku uprawnienia lokalu socjalnego wobec osoby posiadającej status bezrobotnego. Nadto stosownie do treści ust. 3 art. 13 ustawy lokal socjalny może być przyznany w każdej sytuacji, jeżeli tylko przemawia za tym szczególną sytuacją materialną i rodzinną osób zobowiązanych do opróżnienia lokalu, przy uwzględnieniu dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu.

Jak zaś wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego pozwani W. Z. (1) i S. W. są osobami małoletnimi. Natomiast pozostali pozwani S. Z., D. Z. i Z. K. są zarejestrowani jako osoby bezrobotne bez prawa do zasiłku (podkreślić należy, iż powodowie tej okoliczności nie kwestionowali). Nadto za przyznaniem pozwanym lokalu socjalnego przemawia ich aktualna sytuacja materialna i osobista – pozwani S. Z., D. Z. i Z. K. korzystają bowiem z pomocy finansowej i rzeczowej MOPR.

Z tych też względów orzeczono jak w punktach II i VIII wyroku, zaś w punktach III i IX nakazano wstrzymanie wykonania opróżnienia lokali do czasu złożenia pozwanym S. Z., W. Z. (1) i S. W. oraz D. Z. i Z. K. przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a to stosownie do treści art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w pkt. IV, X, i XI wyroku oparto na przepisie art. 98 § 1 k.p.c. Pozwana S. Z. oraz pozwani D. Z. i Z. K., jako strony przegrywające sprawę, powinny zwrócić powodom poniesione przez nich koszty procesu. Koszty procesu poniesione przez powodów w sprawie przeciwko S. Z., W. Z. (1), S. W. o opróżnienie lokalu mieszkalnego oraz w sprawie przeciwko D. Z. i Z. K. o opróżnienie lokalu mieszkalnego stanowiły kwoty po 200 zł każda uiszczone tytułem opłaty od pozwu. Zgodnie z art. 379 § 1 k.c. jeżeli jest kilku dłużników albo kilku wierzycieli, a świadczenie jest podzielne, zarówno dług, jak i wierzytelność dzielą się na tyle niezależnych od siebie części, ilu jest dłużników albo wierzycieli. Części te są równe, jeżeli z okoliczności nie wynika nic innego. W związku z powyższym zasądzono od S. Z. na rzecz W. S., A. S. (1), H. S. kwoty po 66,66 zł (200 zł : 3 = 66,66 zł) tytułem zwrotu kosztów procesu orzekając jak w punkcie IV sentencji wyroku oraz zasądzono odpowiednio od D. Z. i od Z. K. na rzecz W. S., A. S. (1), H. S. kwoty po 33,33 zł (200 zł : 6 = 33,33 zł) tytułem zwrotu kosztów procesu orzekając jak w punktach X i XI sentencji wyroku.

Natomiast na podstawie art. 102 kpc odstąpiono od obciążania powyższymi kosztami procesu pozwanych W. Z. (1) i S. W., a to z uwagi na fakt, iż są one osobami małoletnimi i nie posiadają własnego majątku.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 15 czerwca 2012 roku adw. W. Z. (2) pełnił obowiązki pełnomocnika pozwanej S. Z. ustanowionego z urzędu (k.29, k.65), natomiast zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 7 grudnia 2012 roku adw. M. M. (1) pełniła obowiązki pełnomocnika pozwanej D. Z. ustanowionego z urzędu (k.126, k.136). Za pełnione czynności należało więc przyznać im wynagrodzenia. W tej sytuacji w ocenie Sądu ustalone na podstawie § 10 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 1 i 3 Rozp. Min. Spr. z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. 2013 poz. 461) kwoty po 147,60 zł każda (120 zł + 120 zł x 23 % VAT = 147,60 zł) odpowiadają stopniowi

zawilości sprawy i nakładowi pracy pełnomocników pozwanych S. Z. i D. Z., dlatego też przyznał adw. W. Z. (2) i adw. M. M. (1) te kwoty tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwany S. Z. i D. Z. z urzędu.

SSR Katarzyna Latała