

Sygn. akt I C 242/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: st. sekr. sąd. Milena Bartłomiejczyk

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2019 roku w Łodzi

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko M. S.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powódki – Gminy M. Ł.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego:

1. nakazuje pozwanemu opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz piwnicy wraz z całym jego mieniem;
2. nie orzeka o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 440 złotych (czterysta czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. zasądza od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 280 (dwieście osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 242/18**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 25 kwietnia 2018 roku K. S., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o orzeczenie eksmisji M. S. z lokalu położonego w Ł. przy ul. (...) oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką przedmiotowego lokalu na mocy umowy darowizny. W latach 2008 – 2017 strony pozostawały ze sobą w nieformalnym związku partnerskim i zamieszkiwały razem w lokalu przy ul. (...) w Ł.. Na przełomie maja i czerwca 2017 roku strony rozstały się, pozwany wyprowadził się z lokalu przy ul. (...) i zaproponował, że będzie wynajmował od powódki mieszkanie przy ul. (...). Powódka pozwoliła pozwanemu mieszkać w lokalu do końca lutego 2018 roku. Ze względu na zawarcie przez powódkę przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu poprosiła ona pozwanego o opuszczenie lokalu, co jednak zignorował. Do dnia dzisiejszego nie opuścił lokalu mimo próśb powódki.

/pozew k. 3-6/

27 czerwca 2018 roku do sprawy przystąpiła, w roli interwenienta ubocznego, Gmina Ł., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego. Wniosła ona o orzeczenie, w przypadku uwzględnienia żądania powódki, wobec pozwanego braku uprawnienia do lokalu socjalnego.

/interwencja uboczna k. 30-32/

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazał, że remont przedmiotowego mieszkania został przeprowadzony z jego środków, a on zawarł z powódką ustną umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony. Należny czynsz wynosił 1.000 zł miesięcznie. Pozwany zadeklarował się, że kupi mieszkanie, a od jego ceny zostanie odliczona kwota 60.000 zł, którą wydatkował na remont. Umowa nigdy nie została wypowiedziana, a jedyną informacją od powódki o tym, że ma się on wyprowadzić było pismo wzywające do opuszczenia lokalu z dnia 9 marca 2018 roku.

/odpowiedź na pozew k. 39 - 43/

Do zamknięcia rozprawy strony pozostały przy swoich stanowiskach.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

K. S. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...).

/bezsporne, umowa darowizny k. 10 - 12/

W latach 2008 – 2017 K. S. i M. S. pozostawali ze sobą w nieformalnym związku partnerskim i wspólnie zamieszkiwali w mieszkaniu przy ul. (...). Na przełomie maja i czerwca 2017 roku podjęli decyzję o rozstaniu. Powódka zgodziła się, by pozwany zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) aż do czasu jego sprzedaży. Została zawarta ustna umowa najmu. Termin najmu został określony maksymalnie do końca lutego 2018 roku – nawet jeżeli powódce nie udało się sprzedać przedmiotowego lokalu, od początku marca 2018 roku miał się do niego wprowadzić jej syn wraz ze swoją dziewczyną.

/przesłuchanie powódki k. 58 – 61 (w zw z. k. 61) znacznik czasowy 00:07:36 – 00:22:52, zeznania świadka B. M. k. 58 – 61 znacznik czasowy 01:12:47/

Z początkiem czerwca 2017 roku pozwany wprowadził się do lokalu przy ul. (...). Wysokość czynszu została ustalona na 1.000 zł. Obowiązek uiszczania opłat w kwocie 500 zł miał albo spoczywać na pozwanym, albo skutkować podwyżką opłata na rzecz powódki do 1.500 zł (1.000 złotych czynszu i 500 złotych opłaty). Powódka konsekwentnie płacił na rzecz powódki jedynie kwotę 1.000 zł, tytułem łącznie czynszu i opłat. Pozwany deklarował się, że kupi mieszkanie, jednak ze względu na brak porozumienia w kwestii ceny, powódka zdecydowała się poszukać innego potencjalnego nabywcy.

/przesłuchanie powódki k. 58 – 61 (w zw z. k. 61) znacznik czasowy 00:07:36, przesłuchanie pozwanego k. 58 – 61 (w zw z. k. 61) znacznik czasowy 00:31:51, przesłuchanie powódki k. 58 – 61 znacznik czasowy 01:37:44/

W dniu 19 czerwca 2017 roku powódka zawarła umowę pośrednictwa celem sprzedaży przedmiotowego lokalu. Umowa została zawarta na czas określony, do 31 grudnia 2017 roku.

/umowa pośrednictwa k. 13 – 14/

W dniu 2 listopada 2017 roku powódka zawarła z M. P. vel B. i P. P. vel B. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...), m. 38. Termin zawarcia umowy został określony na najpóźniej dzień 12 stycznia 2018 roku. Kupujący zadeklarowali się nabyć lokal za 227.000 zł, z czego 7.000 zł zostało zapłacone powódce wraz z zawarciem umowy przedwstępnej, tytułem zaliczki. Pozwany wiedział o zawarciu tej umowy, udostępniał także mieszkanie do oględzin. Powódka wzywała pozwanego do opuszczenia lokalu, jednak on odmawiał. Stwierdził, że wyprowadzi się dopiero po tym, jak zaliczka od kupujących wpłynie na jego konto. Zaproponował także, aby w treści umowy przyrzeczonej pojawiła się klauzula stanowiąca, że pozwany dostanie część ceny lokalu.

/umowa przedwstępna k. 15 – 16, przesłuchanie pozwanego k. 58 – 61 (w zw z. k. 61) znacznik czasowy 00:31:51, zeznania świadka B. M. k. 58 – 61 znacznik czasowy 01:12:47/

Pismem z dnia 9 marca 2018 roku powódka wezwała M. S. do opuszczenia lokalu przy ul. (...), pod rygorem skierowania sprawy do sądu. Przedmiotowe pismo pozwany odebrał w dniu 19 marca 2018 roku. W odpowiedzi pozwany odmówił opuszczenia lokalu, wskazując na brak uprawnienia powódki do żądania takiego zachowania, na mocy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zaproponował ugodowe zakończenie sprawy pod warunkiem zapłaty przez powódkę na rzecz pozwanego kwoty 60.000 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na przedmiotowe mieszkanie.

/nakaz opuszczenia lokalu k. 18, odpowiedź k. 19 - 20/

Przyrzeczona umowa sprzedaży lokalu nie została zawarta. Na mocy porozumienia z dnia 21 marca 2018 roku umowa przedwstępna została rozwiązana, a powódka zwróciła drugiej stronie kwotę 9.200 zł tytułem zadatku i kosztów pośrednictwa biura nieruchomości, jako że brak zawarcia umowy nastąpił z przyczyn, za które nie ponosiły odpowiedzialności strony umowy. Przyczyną nie zawarcia umowy było zamieszkiwanie pozwanego w lokalu – potencjalni nabywcy nie chcieli kupić lokalu z lokatorem. Pozwany wiedział o tym, że do zawarcia umowy nie doszło wyłącznie dlatego, że nadal przebywał w przedmiotowym mieszkaniu.

/porozumienie k. 17, przesłuchanie pozwanego k. 58 – 61 (w zw z. k. 61) znacznik czasowy 00:31:51, zeznania świadka P. B. k. 58 – 61 znacznik czasowy 01:02:30/

Od marca 2018 roku powódka nie przyjmowała od pozwanego czynszu, jako że umowa najmu trwała do końca lutego 2018 roku. Pozwany nadal próbował płacić jej 1.000 zł czynszu, jednak ona odmawiała odbioru.

/przesłuchanie pozwanego k. 58 – 61 (w zw z. k. 61) znacznik czasowy 00:31:51, przesłuchanie powódki k. 58 – 61 znacznik czasowy 01:37:45, wyciąg k. 44/

M. S. ma 51 lat, prowadzi działalność gospodarczą. Importuje towar z C., Francji, W. i sprzedaje go w Polsce. Zarabia około 1.500 zł netto, nie pobiera żadnych zasiłków ani nie jest zarejestrowany jako bezrobotny. Okazjonalnie pracuje także dorywczo, bez podpisywania żadnych umów. Dobrowolnie płaci alimenty na dwudziestoczteroletniego syna w wysokości 700 zł. W 2017 roku nie był w stanie kupić mieszkania od powódki ze względów finansowych. Obecnie pozwany jest w stanie wynająć inne mieszkanie, ale nie chce tego zrobić dopóki powódka się z nim nie rozliczy.

/przesłuchanie pozwanego k. 58 – 61 znacznik czasowy 00:31:51, 01:46:27, informacja ZUS k. 26, zaświadczenie PUP k. 28/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego złożonego do akt sprawy. Sąd nie kwestionował wiarygodności dokumentów przedstawionych przez strony, i uznał je za dowody na zawarte w nich okoliczności faktyczne. Przy ustalaniu warunków zawartej umowy najmu lokalu mieszkalnego Sąd oparł się w szczególności na dowodach z przesłuchania stron. Dalsza ocena dowodów została połączona z rozważaniami prawnymi.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Stosownie 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. Przeciwno osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (§ 2).

Wskazany wyżej przepis statuuje dwa roszczenia, z których pierwsze, znane jako windykacyjne, powstaje w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy. Drugie, zwane negatoryjnym, powstaje w razie

innego bezprawnego wkroczenia w sferę uprawnień właściciela. Oba roszczenia, wynikające z prawa o charakterze bezwzględny, mają także charakter prawnorzeczowy, a zatem chodzi o *actiones in rem* przed naruszeniami pochodzącymi od jakichkolwiek osób, bez względu na to, czy są związane jakimkolwiek stosunkiem prawnym z właścicielem. Roszczenia te mają charakter obiektywny, bowiem są niezależne od stanu świadomości naruszydca. Są przy tym zawsze związane z samą rzeczą, tzn. są skierowane przeciwko temu, kto w danej chwili narusza własność. Koniecznymi przesłankami roszczeń jest status właściciela i fakt naruszenia prawa własności. Legitymowanym czynnie jest zatem przede wszystkim właściciel, który występując z którymkolwiek z roszczeń określonych w art. 222 k.c., musi udowodnić, że przysługuje mu prawo własności (art. 6 k.c.). Legitymowanym biernie jest osoba naruszająca prawo własności, która nie ma do tego uprawnień.

Strony łączyła ustna umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Jej istnienie pozostawało bezsporne. Osia sporu stało się natomiast stwierdzenie, czy umowa ta została zawarta na czas określony, czy na czas nieokreślony.

Zgodnie z 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. Art. 660 k.c. stanowi natomiast, że umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony. Zgodnie z tym przepisem umowa najmu na czas krótszy niż rok może być skutecznie zawarta przy zachowaniu formy ustnej. Natomiast jeżeli ustna umowa najmu została zawarta na czas dłuższy niż rok, uznaje się, że strony zawarły ją na czas nieokreślony.

Główną osią sporu pomiędzy stronami pozostawał fakt, czy ustna umowa najmu została zawarta na czas określony, czy czas nieokreślony. Powódka wskazała, że umowa miała charakter terminowy i miała trwać maksymalnie do końca lutego 2018 roku. Pozwany natomiast podnosił, że umowa ta była zawarta na czas nieokreślony. Zatem należało ustalić czy umowa ta miała charakter terminowy i czy jej ewentualny termin był krótszy niż rok.

Każde oświadczenie woli, niezależnie od formy w jakiej zostało złożone, podlega wykładni sądowej. Art. 65 § 1 k.c. stanowi, iż oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Artykuł ten dotyczy także oświadczeń woli w formie pisemnej, gdzie podstawą interpretacji stają się przede wszystkim reguły lingwistyczne, ale nie tylko, a więc także wtedy mają zastosowanie zasady wykładni wynikające z paragrafu drugiego tego przepisu. Przy zastosowaniu zawartych w nim reguł może się okazać, że wbrew brzmieniu umowy wola stron jest inna. art. 65 § 2 k.c. nakazuje bowiem przy interpretacji oświadczenia woli brać pod uwagę „okoliczności w których ono zostało złożone” a na tym tle raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na dosłownym jej brzmieniu. Przepis ten niewątpliwie pozwala sądom uwzględniać pozatekstowe okoliczności, w tym cel jaki strony miały na uwadze przy zawieraniu umowy i badać go przy pomocy dowodu z zeznań świadków i z przesłuchania stron (por. wyrok SN z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38).

W praktyce nie zawsze da się stwierdzić zgodną wolę obydwu stron. Wymaga to analizy nie tylko samych postanowień umowy, ale mogą mieć znaczenie dla stwierdzenia zgodnej woli stron ich wcześniejsze i późniejsze oświadczenia oraz zachowania, czyli tzw. kontekst sytuacyjny. Jeżeli na tej podstawie nie da się stwierdzić takiego samego rozumienia przez strony postanowień umowy, aktualne staje się dopiero przejście do następnej fazy interpretacji umów, mającej na względzie drugą, obok respektowania woli oświadczającego wartość tj. ochronę zaufania adresata oświadczenia woli. Odbiorca oświadczenia woli może skutecznie powołać się na sens przez siebie rozumiany tylko wtedy, gdy każdy uczestnik obrotu znajdujący się w podobnej sytuacji (szczególnie dysponujący takim samym zakresem wiedzy o oświadczeniu i okolicznościach jego złożenia), zrozumiałby tak samo jego znaczenie. Decyduje zatem wtedy normatywny i zindywidualizowany punkt widzenia odbiorcy (por. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNCP 1995, nr 12, poz. 168).

Z ustaleń Sądu wnika, iż strony przez łączyła ustna umowa najmu 9 miesięcy, od czerwca 2017 roku do lutego 2018 roku. Datę początkową najmu stanowi wprowadzenie się pozwanego do przedmiotowego mieszkania, co

pozostawało bezsporne między stronami. Data końcowa okresu najmu uzależniona była natomiast od znalezienia nabywcy gotowego zakupić przedmiotowe mieszkanie. Okoliczność ta także została przyznana przez obie strony. Nawet pozwany, mimo uznawania umowy za bezterminową, jednoznacznie przyznał że umowa najmu miała określony (cyt.) „termin sytuacyjny”. Ostatecznym terminem zakończenia umowy najmu był natomiast koniec lutego 2018 roku. Po tym czasie bowiem do mieszkania miał wprowadzić się syn powódki, co wynika z zeznań syna, a także zeznań jego dziewczyny. Potwierdza to także zachowanie powódki – informowała pozwanego o działaniach związanych ze sprzedażą mieszkania, a od marca 2018 roku konsekwentnie nie przyjmowała od niego kwot tytułem czynszu. Pozwany natomiast swoim zachowaniem świadomie uniemożliwiał sprzedaż lokalu. Zdawał on sobie sprawę, że wynajmowanie przez niego lokalu ma charakter tymczasowy, mimo tego ustawicznie próbował swoim zachowaniem „zmienić” charakter prawny łączącej strony umowy.

Sąd zauważa także, że zachowanie M. S. wobec K. S. należy uznać za nielojalne. Strony przez 9 lat pozostawały ze sobą w związku partnerskim. Oboje przyznali ponadto, że najem przez pozwanego przedmiotowego mieszkania miał charakter tymczasowy, jako że z jednej strony powódka chciała je sprzedać, a pozwany sam chciał je kupić. W ocenie Sądu brak pisemnej formy umowy najmu wskazuje raczej na dobrą wolę powódki względem pozwanego i szacunek ze względu na łączącą ich relację. Ponadto, jak przyznał sam pozwany, zdawał sobie sprawę że do sprzedaży lokalu nie doszło wyłącznie ze względu na jego przebywanie w mieszkaniu. Pozostaje to sprzeczne z jego twierdzeniem, że „także mu zależało na sprzedaży mieszkania”. Pozwany swoim zachowaniem uniemożliwiał powódce zbycie lokalu ani samodzielne korzystanie z niego. Jak wskazał, w obecnej chwili ma wystarczające środki by wynająć inne mieszkanie, jednak woli pozostawać w mieszkaniu powódki „z innych motywacji”. Istotą umowy najmu lokalu jest umożliwienie zamieszkania w mieszkaniu osoby, która nie jest właścicielem nieruchomości. Taka umowa nie uprawnia natomiast najemcy do wykorzystywania łączącego strony stosunku prawnego w celu wymuszenia określonego zachowania czy do dochodzenia innych prywatnych interesów najemcy. Stanowi to nadużycie prawa na gruncie art. 5 k.c., zgodnie z którym 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.

Reasumując, Sąd uznał że już od marca 2018 roku pozwanemu nie przysługuje prawo do zajmowania lokalu należącego do powódki, ponieważ łącząca ich umowa najmu miała charakter czasowy i nie została przedłużona.

Ze względu na powyższe powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71, poz. 733 ze zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu tych osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Uprawnienie do lokalu socjalnego ma bowiem w swoim zamyśle chronić najbiedniejszych, którzy po opróżnieniu obecnie zamieszkiwanego lokalu nie są w stanie zapewnić sobie miejsca do życia. W przedmiotowej sprawie Sąd ustalił, że pozwany pozostaje w sytuacji finansowej umożliwiającej wynajęcie innego mieszkania, co sam przyznał. Nadto, zgodnie z obowiązującym już w momencie zawarcia umowy najmu ust. 7 wyżej powołanego artykułu, zakaz orzeczenia przez Sąd braku uprawnienia do lokalu socjalnego (określony w ust. 4) nie ma zastosowania wobec osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Przedmiotowy lokal przy ul. (...) pozostaje własnością powódki i nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. W konsekwencji Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu w punkcie 2 sentencji wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powódka wygrała sprawę w całości zatem to strona pozwana zobowiązana

jest do zwrotu na rzecz powódki wszystkich poniesionych przez nią kosztów. W toku procesu powódka wydatkowała łącznie 440 zł, w tym 200 zł tytułem opłaty od pozwu i 240 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (na podstawie § 7 punkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. Dz. U. z 2015 r. poz. 1800). Sąd uwzględnił w całości także żądanie interwenienta ubocznego, dlatego zasądził od pozwanego na jego rzecz kwotę 280 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty poniesione przez interwenienta głównego składają się 40 zł tytułem opłaty za interwencję uboczną oraz 240 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika.