

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2008 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Kamil Antkowiak

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2008 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. J. i E. P.

przeciwko Z. Z. (1), G. Z. i P. Z. oraz małoletnim M., M. i A. Z. (1) działającym przez ojca P. Z.

o eksmisję

1. Nakazuje pozwany, aby opróżnili, opuścili i wydali powódkom lokal mieszkalny nr (...) położony w nieruchomości oznaczonej nr 117 w P. przy ul. (...) r.
2. Orzeka o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.
3. Nakazuje wstrzymanie wykonania wobec pozwanych opróżnienia lokalu opisanego w pkt. 1 wyroku do czasu złożenia pozwany przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.
4. Nie obciąża małoletnich pozwanych kosztami procesu.
5. Kosztami procesu obciąża pozostałych pozwanych w częściach równych i z tego tytułu:
 - a) zasądza od pozwanej Z. Z. (1) na rzecz powódek kwotę 53 zł 33 gr tytułem zwrotu kosztów procesu,
 - b) zasądza od pozwanej G. Z. na rzecz powódek kwotę 53 zł 33 gr tytułem zwrotu kosztów procesu,
 - c) zasądza od pozwanego P. Z. na rzecz powódek kwotę 53 zł 33 gr tytułem zwrotu kosztów procesu,
 - d) nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu od pozwanej Z. Z. (1) kwotę 124 zł 81 gr tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych,
 - e) nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu od pozwanej G. Z. kwotę 124 zł 81 gr tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych,
 - f) nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu od pozwanego P. Z. kwotę 124 zł 81 gr tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych

SSR Kamil Antkowiak

127

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 grudnia 2006 r. powódki A. J. i E. P., działające przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosły o nakazanie pozwany Z. Z. (1), P. Z., G. Z. oraz małoletnim M. Z. (1), M. Z. (2) i A. Z. (1), by opuścili, opróżnili

i wydali powódkom lokal mieszkalny nr (...) położony w nieruchomości oznaczonej nr 117 leżącej w P. przy ul. (...) r., jak również o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 2).

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że pozwani zajmują lokal nr (...) w nieruchomości oznaczonej numerem 117 położonej w P. przy ul. (...) r., który stanowi współwłasność powódek. Jak podała dalej strona powodowa poprzednio budynek ten znajdował się w zarządzie sprawowanym przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) S.A., a następnie na przełomie lat 2005 i 2006 został przekazany powódkom. Natomiast jeszcze w okresie administrowania nieruchomości przez (...) S.A pozwani zaprzestali płacenia czynszu za wynajmowany lokal. W lipcu 2005 r. administrujący lokal (...) S.A wystosował do pozwanych upomnienie, wyznaczając pozwanym dodatkowy termin na spłatę powstałego zadłużenia. Wobec braku reakcji nastąpiło wypowiedzenie najmu w dniu 29 sierpnia 2005 r. Kolejne wezwanie do spłaty wystosował w imieniu powódek nowy zarządca nieruchomości pismem dnia 15 lipca 2006 r. (k. 3).

Pismem z dnia 13 lutego 2007 r. pełnomocnik pozwanych w osobie adwokata w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego pisma pełnomocnik pozwanych wskazał, że powództwo nie ma żadnych podstaw prawnych ani faktycznych. Przyznał on, iż zarządzający nieruchomością (...) faktycznie wypowiedział pozwanym umowę najmu w dniu 29 sierpnia 2008 r., jednakże nie wiadomo którą, ponieważ pozwana Z. Z. (1) łączyły z (...) S.A. dwie umowy najmu. Ponadto pełnomocnik pozwanych wskazał, iż (...) nie miał podstaw do wypowiedzenia pozwanym umowy najmu, albowiem płacili oni czynsz na bieżąco, a nawet po egzekucji należności objętej nakazem zapłaty w sprawie XVIII Nc 1906/02 Sądu Rejonowego w Poznaniu powstała nadpłata, gdyż z jednej strony czynsz był płacony, a z drugiej strony wytoczono proces w trybie nakazowym. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazano również, że w budynku w dniu 30 września 1998 r. był pożar, zaś m. in. mieszkanie pozwanych zostało zniszczone przez powyższy pożar i zalanie. Koszty przywrócenia do stanu używalności, które przekroczyły 40.000 zł, ponieśli pozwani Z. Z. (1) i P. Z., nie zostały rozliczone pomimo, iż (...) otrzymał odszkodowanie od (...). Pełnomocnik pozwanych podniósł w związku z tym, że nakład ten wymaga rozliczenia w czynszu, ponieważ nie byli oni zobowiązani do ponoszenia tego ciężaru, który to spoczywał na (...) S.A. W konkluzji zdaniem pozwanych brak było podstaw do rozwiązania umów najmu za wypowiedzeniem i takich podstaw nie było w 2005 r. kiedy to umowa została wypowiedziana (k. 20-22).

Na rozprawie dniu 14 lutego 2007 r. pełnomocnik pozwanych zarzucił, że wypowiedzenie było nieskuteczne, ponieważ nie było zadłużenia czynszowego, a poza tym nie wypowiedziano obu umów najmu. W odpowiedzi na to pełnomocnik powódek wyjaśnił, iż w rzeczywistości wypowiedzenie dotyczyło całego lokalu i wysłane zostały dwa wypowiedzenia, tylko do pozwu omyłkowo dołączono tylko jedno wypowiedzenie. Ponadto podniósł, że pozwani nie zakwestionowali wezwania do zapłaty i dopiero teraz podnoszą zarzut braku zadłużenia. Ponadto pełnomocnik powódek zaproponował pozwanym, aby przeprowadzili się do innego lokalu należącego do zasobu lokalowego powódek, na którą to jednak ofertę strona pozwana nie przystała (k. 29-30).

Pismem z dnia 6 kwietnia 2004 r. pełnomocnik powódek ustosunkował się do zarzutów zawartych w odpowiedzi na pozew. Stwierdził on, iż zarzut braku podstaw faktycznych i prawnych wypowiedzenia nie był uzasadniony. Za gołosłowne uznał on twierdzenie strony pozwanej, iż brak było podstaw do wypowiedzenia umowy najmu. Za bezsporny uznał on fakt, że część lokalu została przyznana pozwanym na podstawie decyzji administracyjnej, a drugą część zajmują oni na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 28 czerwca 1999 r. Pełnomocnik uznał, iż poza sporem powinna być też okoliczność, iż wypowiedziano obydwie umowy najmu, aczkolwiek przyznał, iż do pozwu omyłkowo załączył on tylko jedno z wypowiedzeń sygnowane jako (...), albowiem w tej samej dacie wypowiedziano też najem pod Nr (...). Ponadto w tym piśmie procesowym wskazano, że wypowiedzenia najmu zostały uprzedzone upomnieniami, w których wymieniono kwoty zadłużeń czynszowych za obydwie części lokalu. Pełnomocnik podniósł nadto, iż wbrew twierdzeniom strony pozwanej podnoszącej okoliczność pożaru jako istotnej okoliczności zaistniałego sporu, nie ma to zdarzenie takiego charakteru, ponieważ miało to miejsce w 1998 r., natomiast ta część lokalu została objęta przez pozwanych w 1999 r. Ponadto warunkiem jej objęcia było dokonanie remontu ze środków własnych przez pozwanych. W końcu nieprawdą jest zdaniem strony powodowej fakt opłacania przez pozwanych na bieżąco czynszu, a także

rzekoma nadpłata powstała wskutek wydania przeciwko pozwanym nakazu zapłaty. Sąd ten zdaniem pełnomocnika powódek de facto potwierdził istnienie zaległości czynszowych, przy czym orzeczenie to jest realizowane w drodze egzekucji komorniczej do chwili obecnej. Ponadto o zaległościach pozwanych świadczy pismo (...) z dnia 30 czerwca 2006 r., w którym to dokumencie widnieją zaległości na łączną kwotę 3.642 zł 50 gr (k. 34-35).

Pismem z dnia 24 kwietnia 2007 r. pełnomocnik pozwanych ustosunkował się do zarzutów strony powodowej zawartych w piśmie z dnia 6 kwietnia 2007 r. W piśmie tym pozwani zaprzeczyli, aby wypowiedzenie umowy najmu z dnia 29 sierpnia 2005 r. dotyczyło całego lokalu zajmowanego przez pozwanych, ponieważ otrzymali od (...) tylko jedno wypowiedzenie, co do którego nie wiadomo, której części lokalu dotyczyło. Pozwani podnieśli ponadto, iż nie prawdą jest to, iż pozwany złożono dwa wypowiedzenia, o czym świadczy chociażby jedno potwierdzenie odbioru. Pełnomocnik pozwanych jednocześnie przyznał, że otrzymali oni dwa upomnienia. Strona pozwana podniosła również, że płaci czynsz do końca roku 2005, a więc jeszcze 3 miesiące po wypowiedzeniu najmu. Pełnomocnik pozwanych zwrócił przy tym uwagę, iż kwoty przedstawiane w zestawieniu z dnia 30 czerwca 2006 r. nie powinny być brane pod uwagę, gdyż uwzględniają zapewne odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, z którym pozwani się nie zgadzają, gdyż ich zdaniem czynsz był opłacany na bieżąco, nawet po egzekucji nakazu zapłaty sygn. sprawy XVIII Nc 1906/02 Sądu Rejonowego w Poznaniu i z tego tytułu powstała nadpłata w kwocie 4.856 zł 73 gr. Pozwani uiszcili bowiem jednorazowo zaległość czynszową w tej kwocie za okres od maja 2001 r. do stycznia 2002 r. w dniu 17 sierpnia 2005 r. na rzecz (...) S.A, który to jednak nie poinformowało zaistniałym fakcie komornika, który nadal ściągał powyższą należność w toku postępowania egzekucyjnego i następnie przekazał ją na konto (...) S.A. Ponadto pozwani nie zgodzili się z twierdzeniem powódek, iż fakt pożaru nie ma znaczenia dla niniejszej sprawy, albowiem pożar zniszczył :całe mieszkanie (k. 46-47).

W piśmie z dnia 4 maja 2007 r. powódki ustosunkowały się do pisma strony pozwanej dnia 24 kwietnia 2007 r. W piśmie tym powódki zaprzeczyły wszystkim twierdzeniom strony pozwanej, a ponadto zakwestionowały wartość dowodową przedstawionych przez pozwanych rozliczeń. Strona powodowa w szczególności wskazała, że z dokumentu przedłożonego przez pozwanych wynika, że zaległości czynszowe zasądzone przez Sąd zostały wyegzekwowane dopiero w 2007 r. Ponadto podniosły, iż kwestia poniesionych nakładów na remont po pożarze nie ma znaczenia w przedmiotowej sprawie, albowiem i tak może być rozpatrzona jedynie w odrębnym postępowaniu toczącym się po opuszczeniu przez powodów przedmiotowego lokalu (k. 101).

W kolejnym piśmie z dnia 2 lipca 2007 r. pełnomocnik powódek ponownie zanegował twierdzenie strony przeciwnej dotyczące opłacania przez nią czynszu na bieżąco. Przyznał, iż zwani, co prawda, dokonywali wpłat za zaległy czynsz, ale nie były to opłaty dokonywane bieżąco. Przykładowo pełnomocnik powoda podał, iż w lutym 2005 r. pozwani dokonaliłaty 2.547 zł 18 gr, ale dotyczyło to spłaty zaległości za okres od maja 2001 r. do stycznia)2 r., dalej w kwietniu 2005 r. dokonano wpłaty za listopad 2004 r., bez wpłaty bieżącej, zamiast w sierpniu 2005 r. tj. w miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia nie dokonano żadnej wpłaty. W tym piśmie procesowym strona powodowa podniosła także, iż w i wypowiedzenia umowy i tak pomimo powyższych wpłat istniało zadłużenie za okres :przekraczający 3 pełne okresy, dlatego też wypowiedzenie okazało się w pełni skuteczne (k

-126).

Pismem z dnia 23 lipca 2007 r. strona pozwana ustosunkowała się do stanowiska powódek zawartego w piśmie 2 lipca 2007 r. Pozwani podnieśli, iż wpłaty dokonane przed 2 września 2005 r., tj. przed wypowiedzeniem umowy, świadczą wprost o braku jakichkolwiek zaległości. Pozwani zarzucili powódkom, iż uwzględniły tylko wpłaty dokonane dobrowolnie, : wzięły pod uwagę potrąceń dokonanych przez komornika. Ponadto ponowili zarzut wobec (...), który nie powiadomił komornika o wpłatach dokonanych na jego rzecz przez pozwanych. Pełnomocnik pozwanych podniósł również, iż w latach 1999-2001 pozwana dokonała remontu lokalu po spaleniu jego części. Strona pozwana wskazała również, iż przez lata była udręczona koszmarem spowodowanym przedmiotowym lokalu przez (...) A. U., który był bezpośrednim sprawcą podpalenia. Ponadto pełnomocnik podniósł okoliczność, iż zarządzające nieruchomością (...) S.A. otrzymało pieniądze tytułem odszkodowania, a pomimo to nie poniosło kosztu remontów. Ponadto pozwani

zaznaczyli, iż nie wykluczają możliwości opuszczenia przedmiotowego lokalu, pod warunkiem, iż zwrócone zostaną im koszty remontu po pożarze (k. 146-147).

W dniu 10 sierpnia 2007 r. strona powodowa w swoim piśmie procesowym podsumowała swoje stanowisko zajmowane w trakcie procesu podając, iż bezsporną okolicznością jest fakt, że powódki są współwłaścicielkami przedmiotowej nieruchomości, a swoją legitymację procesową powódki wywodzą z art.209 kc. Ponadto powódki podniosły, iż przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest, czy pozwani w dniu wypowiedzenia pozwanym umów najmu (...) pozwani zalegali z opłatami czynszowymi uprawniającymi do wypowiedzenia umowy najmu. Powódki nie zgodziły się z argumentacją pozwanych, iż skoro dokonywano wpłat przed 2 września 2005 r., to nie mogło być mowy o istnieniu zadłużenia. Powódki podniosły, że opłaty te stanowiły tylko częściową spłatę zadłużenia, które w dniu wypowiedzenia i tak przekraczało trzy okresy płatności. Stwierdziły one także, że nieprawdziwe jest twierdzenie pozwanych, że strona powodowa nie bierze pod uwagę wpłat dokonywanych w trybie egzekucji komorniczej, jako że pierwsza rata zaległości zasądzonej wyrokiem, będąca następstwem egzekucji komorniczej, wpłynęła dopiero w grudniu 2005 r. Ponadto strona powodowa wskazała, że wszelkie rozliczenia stron za dokonane nakłady pomiędzy stronami nie mogą być przedmiotem niniejszego postępowania (k. 153-154).

W kolejnym swoim piśmie procesowym z dnia 5 listopada 2008 r. strona powodowa ponownie podniosła przytoczone wcześniej argumenty kładąc akcent na fakt, iż przedmiotem niniejszej sprawy jest eksmisja pozwanych z zajmowanego lokalu, a wszelkie roszczenia o zwrot nakładów powinny być dochodzone w oddzielnym procesie po opuszczeniu przez pozwanych przedmiotowego procesu. Powódki podniosły również okoliczność, że jedynym spornym elementem jest istnienie zaległości czynszowej po stronie pozwanych uprawniających stronę powodową do rozwiązania stosunku najmu i zaś z opinii biegłego sądowego wynika, iż zaległość czynszowa pozwanych przekraczała w dniu złożenia wypowiedzeń wysokość czynszu trzy okresy płatności (k. 282-283).

Na rozprawie w dniu 5 listopada 2008 r. pełnomocnik pozwanych wskazał, iż z pisma biura MAKLER z 2007 r. wynika, iż podwójnie ono nalicza opłaty za media, śmieci, domofon i możliwe jest, że tak było wcześniej, czego nie można stwierdzić. Pełnomocnik powodów odpowiadając na ten zarzut wskazał, że podniesione kwestie dotyczą okoliczności, które nawet jeśli miały miejsce, to dotyczą czasu, po okresie objętym sporem i dla tego nie mają znaczenia dla sprawy (k. 208-209).

Strony podtrzymały swoje stanowiska do końca procesu.

Miasto P. zawiadomione o procesie eksmisyjnym nie wstąpiło do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (k. 8).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódki E. P. i A. J. są współwłaścicielkami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) r. nr 117. Przedmiotowa nieruchomość była wcześniej zarządzana przez (...) S.A., a w dniu 27 marca 2006 r. została przekazana właścicielom. W lokalu nr (...) w tej nieruchomości zamieszkują pozwani Z. Z. (1), jej syn P. Z. wraz z żoną G. Z. oraz małoletnie dzieci tych małżonków: M. Z. (2), M. Z. (1) i A. Z. (1). Część tego lokalu, składająca się z 4 pokoi, kuchni i łazienki, a która została oznaczona numerem (...), pozwana Z. Z. (1) otrzymała w drodze decyzji administracyjnej. Drugą część przedmiotowego lokalu, która została oznaczona numerem (...), pozwana otrzymała po pożarze mającym miejsce w 1998 r. Powyższą część pozwana uzyskała na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 28 czerwca 1999 r., którą pozwana zawarła z (...) S.A. Zgodnie z § 3 powyższej umowy została ona zawarta na czas nie określony i wiązała strony od 28 czerwca 1999 r. Zgodnie z § 8 te same umowy czynsz najmu wynosił 175 zł 32 gr. W myśl § 12 umowy najmu za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie stale mieszkające z najemcą osoby pełnoletnie. Zgodnie natomiast z § 15 tej umowy, gdy najemca pomimo ustania stosunku najmu nie opuszcza lokalu, to odszkodowanie na rzecz wynajmującego a zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego wynosi 200% czynszu. Z kolei w myśl § 16 za wymienione w trakcie trwania najmu elementy wyposażenia lokalu najemcy należy się zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości według stanu z dnia objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Ubiegając się o zawarcie powyższej umowy pozwana Z. Z. (1) w podaniu do (...) z dnia 1 czerwca 1999 r., wnosząc o poszerzenie lokalu o 1 pokój i kuchnię właściwą

po eksmitowanych sąsiadach, zobowiązała się do remontu spalonej w 1998 r. części przedmiotowego lokalu nr (...). W związku z pożarem (...) wypłaciło (...) kwotę 6.420 zł 87 gr.

Dowód: umowa najmu z dnia 28 czerwca 1999 r. (k. 40-43), decyzja (...) (k. 53), fotografie (k. 54-55), pismo Z. Z. (1) (k. 102-103), pismo P. Z. (k. 294), zeznania powódki A. Z. (2) (k. 149-150), częściowo zeznania pozwanej Z. Z. (1) (k. 170-172)

W latach 2001-2002 pozwani świadomi zaprzestali płacić czynsz za obydwie części lokalu z uwagi na problemy finansowe całej rodziny. Pozwani następnie dokonywali nieregularnych wpłat, spłacając najpierw w części zaległości, za to nie płacąc bieżącego czynszu. Pozwani nie występowali jednak do (...) o czasowe wstrzymanie czynszu.

Z uwagi na zwłokę z zapłatą umówionego czynszu w dniu 4 lipca 2005 r. pozwana Z. Z. (1) otrzymała od (...) dwa upomnienia wzywające ją do zapłaty zadłużenia z tytułu nie opłaconego najmu za obie części lokalu nr (...). Jednocześnie wyznaczono dodatkowy termin miesiąca do spłaty zaległości, pod rygorem skierowania sprawy do sądu oraz eksmisji. Według pierwszego z tych upomnień dotyczącego części lokalu oznaczonej numerem (...) zadłużenie pozwanej na dzień 30 czerwca 2005 r. wyniosło kwotę 4.454 zł 68 gr, co wraz z kwotą odsetek w wysokości 1.773 zł wyniosło kwotę 6.227 zł 68 gr., według drugiego z upomnień dotyczącego drugiej części przedmiotowego lokalu oznaczonej numerem (...) zadłużenie na dzień 30 czerwca 2005 r. wyniosło kwotę 2.295 zł 56 gr, co z kwotą odsetek w wysokości 2.029 zł 93 gr dało kwotę 4.725 zł 49 gr. Wobec braku reakcji pozwanej zarządzający wówczas nieruchomością (...) S.A wypowiedział pozwanej pismem z dnia 29 sierpnia 2005 r. umowy najmu nr (...), określając datę rozwiązania umowy na koniec miesiąca, tj. na dzień 30 września 2005 r., powołując się na art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie lokatorów. Jednocześnie wezwał do zapłaty zaległego czynszu wraz z odsetkami wg stanu na dzień 31 lipca 2005 w kwocie 5.729 zł 98 gr z tytułu umowy nr (...) oraz do zapłaty zadłużenia z tytułu drugiej umowy nr (...) wynoszącego na dzień 31 lipca 2005 r. kwotę 3.889 zł 75 gr. Oba wypowiedzenia zostały odebrane przez pozwanych w dniu 2 września 2005 r. Podpisy pod potwierdzeniami odbioru zarówno upomnień, jak i wypowiedzeń składał P. Z..

Dowód: upomnienia z dnia 4 lipca 2005 r. wraz z potwierdzeniami odbioru (k. 38-39), wypowiedzenie umowy najmu (...) wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 6, 127), wypowiedzenie umowy najmu (...) wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 37, 128), częściowo zeznania pozwanej Z. Z. (1) (k. 170-172)

W dniu wypowiedzenia najmu w części starego mieszkania oznaczonego numerem (...) pozwani posiadali zadłużenie wynoszące co najmniej kwotę 1.972 zł 23 gr, co przekraczało sumę czynszu za 3 pełne okresy płatności. Zaległość za część nową przedmiotowego lokalu oznaczoną numerem (...) w dniu wypowiedzenia umowy najmu stanowiła natomiast kwotę 993 zł 60 gr i również przekraczała sumę należności czynszowej za 3 pełne okresy płatności.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym dnia 25 lipca 2002 r., sygn. akt XVIII Nc 1906/02, Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział XVIII Grodzki nakazał pozwanej Z. Z. (1) zapłacenia Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) wówczas Sp. z o.o. zapłatę kwoty 2.638 zł 97 gr wraz z kwotą 567 zł 80 gr tytułem kosztów postępowania. Nakaz ten jest prawomocny, a żądanie pozwu o zapłatę dotyczyło należności czynszowych za okres od 1 maja 2001 r do 30 kwietnia 2002 r. Egzekucja tego wykonawczego prowadzona była zasadniczo już po wypowiedzeniu umowy najmu (przed wypowiedzeniem (...) dostało z od komornika wyłącznie mniejszą część zadłużenia, a mianowicie 82 zł 11 gr w maju 2005 r., w czerwcu i lipcu 2005 r. po 265 zł 03 gr miesięcznie, a sierpniu 258 zł 03 gr). Natomiast w całym okresie od 25 maja 2005 r. do 24 stycznia 2005 r., w którym Komornik Sądowy VI Rewiru przy Sądzie Rejonowym prowadził przeciwko pozwanej Z. Z. (1) w P. postępowanie egzekucyjne, sygn. VI KM 395/05, przekazał wierzycielowi ((...)) łącznie kwotę 4.856 zł 73 gr.

Pomimo wypowiedzenia umowy mieszkańcy nadal nie regulowali wszystkich zaległości. W związku z powyższym kolejny administrator nieruchomości, BON (...) pismem z lipca 2006 r. wezwało o zapłatę zaległości w łącznej kwocie 9.357 zł 31 gr, wg stanu na dzień 25 lipca 2006 r., które również pozostało bez odpowiedzi. Z kolei zaległości za czerwiec 2006 r. wynosiły 3.645 zł 50 łącznie za obie części lokalu. Z kolei powódka A. J. w wezwaniu do zapłaty z dnia 29

września 2008 r. wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 18.131 zł 77 gr, obejmującej opłaty za lokal i świadczenia (wraz z odsetkami) za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 maja 2008 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty (k. 6), zestawienie zaległości (k. 36), dowody wpłaty (k. 52, 56-98), wydruki stanu finansowego (k. 104-109, 124-134, 155-157), wezwanie do zapłaty (k. 283-285), opinia biegłego z zakresu finansów W. Ł. (k. 202-216), akta komornicze VI Km 395/05, aktami sprawy XVIII Nc 1906/02, zeznania powódki A. Z. (2) (k. 149-150), zeznania biegłego (k. 287-288)

Pozwana Z. Z. (1) jest na emeryturze. Jej syn P. pracuje, a synowa G. jest na urlopie wychowawczym, sprawując opiekę nad małoletnimi dziećmi A., M. i M.. Dzieci te korzystają z pomocy społecznej, natomiast nikt z członków rodziny nie ma orzeczonej niepełnosprawności.

Dowód: zeznania pozwanej Z. Z. (1) (k. 170-172)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyszczególnionych powyżej dowodów.

Sąd dał całkowicie wiarę zebranych w sprawie dokumentom urzędowym w postaci nakazu zapłaty z dnia 25 lipca 2002 r. (akta sprawy XVIII Nc 1906/02), jak i dokumentom zabranych w aktach komorniczych VI Km 395/05, uznając zgodnie z dyspozycją przepisu art. 244 § 1 kpc, iż stanowią one dowód tego co zostało w nich urzędowo stwierdzone.

Dokumentom prywatnym zebranych w aktach sprawy Sąd dał wiarę w takim zakresie w jakim ich treść była zgodna z przeprowadzonym przez Sąd dowodem z opinii biegłego. Zasadniczo treść oraz autentyczność nie były kwestionowane przez strony, w związku z czym Sąd również nie znalazł podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności. Wyjątek dotyczył jednak zestawień płatności i zadłużeń składanych przez stronę pozwaną. Zważyć bowiem, że te wydruki komputerowe nie zostały opatrzone żadnymi datami ani podpisami, wskutek czego nie wskazują nawet tego, kto, kiedy i na jakiej podstawie je sporządził. Zgodnie zaś z dyspozycją określoną w art. 245 kpc dokumenty te nie mogły nawet stanowić dowodu tego, że dana osoba złożyła oświadczenie woli o określonej w dokumencie treści. W przeciwieństwie do tego pozostałe przedstawiane przez strony zestawienia opatrzone były podpisami powódki lub kolejnych administratorów, w tym pracowników komunalnej spółki kapitałowej (...). Zatem jedynie te dokumenty, jak i dowody wpłaty mogły wiarygodny stanowić materiał do dokonywania przez biegłego obliczeń zadłużenia pozwanych za sporny lokal.

Co się zaś tyczy dowodu z przesłuchania stron, to Sąd ograniczył go przesłuchania powódki A. J. oraz pozwanej Z. Z. (1). Zeznania powódki Sąd uznał za wiarygodne, albowiem korespondowały one z zebranymi w postępowaniu dokumentami, a także z wnioskami biegłego. Ponadto powódka ta była dobrze zorientowana w kwotach zadłużeń i wpłat na ich poczet, co świadczy o jej zorientowaniu w sprawy finansowych rozliczeń pomiędzy właścicielami a najemcami. Natomiast zeznaniom pozwanej Z. Z. (1) Sąd dał wiarę jedynie w ograniczonym zakresie i w zasadzie tylko co do okoliczności, kiedy zaprzestała ona całkowicie płacić umówiony czynsz za obie części przedmiotowego lokalu, oraz co do faktu, że za jedną część lokalu miała zadłużenie w momencie wypowiedzenia (pozwana zeznała bowiem wprost, że miała zadłużenie za okres od kwietnia do sierpnia 2005 r.). Ponadto Z. Z. (1) przyznała, że to jej syn podpisywał zwrotne potwierdzenia odbioru korespondencji kierowanej przez (...). W pozostałym jednak zakresie, a zwłaszcza dotyczącym regulowania opłat czynszowych, Sąd uznał zeznania pozwanej za niewiarygodne i nie dał im wiary, albowiem okazały się one sprzeczne z zebranymi dokumentami, zarówno urzędowymi, jak i prywatnymi oraz przeprowadzoną w sprawie opinią biegłego. Podkreślić tu należy, iż zeznania pozwanej Z. Z. (1) nie korespondują nawet z dostarczonymi przez stronę pozwaną dokumentami prywatnymi. W pozostałym zakresie Sąd pominął zeznania pozwanej, ponieważ okoliczności dotyczące pożaru w lokalu, dokonywania nakładów na przedmiot najmu oraz dokonywania w nim ulepszeń nie mają związku z prowadzoną sprawą, ponieważ kwestie dotyczące tych rozliczeń mogą być dochodzone jedynie w odrębnym postępowaniu (o czym jeszcze szerzej w dalszej części rozważań). Wreszcie- zwrócić należy uwagę, że pozwana w przeciwieństwie do powódki swoich ogólnych twierdzeń o spłacie zadłużenia, a nawet istnieniu nadpłaty, nie popierała żadnymi danymi liczbowymi, wskazując jedynie ogólnie kwotę ponad 50.000 zł, która jednak nie dotyczyła czynszu, lecz kosztów remontu, którego miał dokonać jej syn.

Kluczową natomiast rolę w ustaleniu stanu faktycznego w niniejszej sprawie zdaniem odegrał w takiej sytuacji dowód z opinii biegłego z dziedziny czynszów W. Ł., powołanego postanowieniem Sądu z dnia 26 września 2007 r. (k. 172). Mocą tego postanowienia dopuszczono dowód z opinii biegłego na okoliczność tego, czy w dniu wypowiedzenia najmu starej części mieszkania oznaczonej (...) pozwani posiadali zaległości z tytułu zapłaty czynszu lub innych opłat za używanie tej części lokalu, a jeśli tak, to czy byli w zwłoce z zapłatą tych należności co najmniej za trzy pełne okresy płatności oraz czy w dniu wypowiedzenia najmu nowej części mieszkania oznaczonej (...) pozwani posiadali zaległości z tytułu zapłaty czynszu lub innych opłat za używanie tej części lokalu, a jeśli tak, to czy byli w zwłoce z zapłatą tych należności co najmniej za trzy pełne okresy płatności.

Ustalając zatem wartość dowodową opinii biegłego - ekonomisty oraz przydatność tej opinii dla dokonywania ustaleń w niniejszej sprawie, Sąd wziął pod uwagę, iż została ona sporządzona z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz własnych obliczeń eksperta. Swoją opinię biegły sporządził w oparciu o dokumenty zebrane w toku sprawy. Na ich podstawie dokonał szczegółowych wyliczeń zadłużenia przypadającego na każdą z osobną części lokalu. W ocenie Sądu opinia ta została wykonana szczegółowo, a zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały wszechstronną analizą, co pozwala uznać tę opinię za pełną i kompletną. Logiczność i trafność wywodów biegłego, jak również ich zgodność z zasadami poprawnego wnioskowania wskazuje, iż autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swej dziedzinie. Powyższa ekspertyza nie nasuwa żadnych zastrzeżeń i Sąd przyjął twierdzenia biegłego jako w pełni wiarygodne i umożliwiające weryfikację wyliczeń stron składanych w sprawie. W konsekwencji to właśnie w oparciu o obliczenia biegłego Sąd ustalił stan zadłużenia pozwanych z tytułu nieopłaconego czynszu w momencie wypowiedzenia obydwu umów najmu.

Opinię tę w pełni zaakceptowała strona powodowa, natomiast pełnomocnik pozwanych, co prawda, zakwestionował opinię biegłego, jednakże poza wnioskiem o przesłuchania biegłego na rozprawie, nie wskazał żadnych konkretnych zarzutów wobec tej ekspertyzy (k. 243). Jedynie podczas przesłuchania biegłego pełnomocnik pozwanych podniósł, iż pozwani dokonali własnych obliczeń, z których ma wynikać, iż mają nadwyżkę, jednocześnie składając do akt sprawy wezwanie do zapłaty sporządzone przez powódkę, które dotyczyło okresów późniejszych niż wypowiedzenie, a nadto - wbrew twierdzeniom strony pozwanej - wskazujące nie na nadwyżkę, lecz wręcz przeciwnie - na jeszcze wyższe niż w opinii biegłego, gdyż narastające, zadłużenie (k. 287 w zw. k. 283-285). Na marginesie wskazać jeszcze należy, że Sąd był zobligowany nawet do uchylenia jednego z pytań fachowego pełnomocnika pozwanych (k. 288), albowiem pytanie to dotyczyło zapłaty, której w pozwie rzekomo miałyby się domagać powódka, gdy tymczasem niniejsza sprawa dotyczyła wyłącznie żądania eksmisji, co wskazuje na brak merytorycznych podstaw stanowiska pozwanych, które sprowadzało się ostatecznie do gołosłownego kwestionowania opinii biegłego.

Natomiast biegły podczas jego przesłuchania (k. 287-288) wprost wyjaśnił, iż sumował on każdą pozycję z akt sprawy, badał każdy dokument, co szczegółowo zostało przez niego wyszczególnione w pisemnej opinii. W końcu biegły wyjaśnił również, że zaległości wyliczone przez niego są niższe niż wskazane w upomnieniach, albowiem pozwani pomiędzy upomnieniami a wypowiedzeniami dokonali pewnych wpłat.

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie dochodzone pozwem oparte było na treści art. 222 § 1 kc, w myśl którego właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (**tzw. roszczenie windykacyjne**). Koniecznym wobec tego było ustalenie, czy w niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki wynikające z powyższej normy prawnej. Bezspornym jest, iż powódkom przysługuje prawo własności do spornego lokalu nr1 mieszczącego się w P. na ul. 28 czerwca 1956 r. nr 117, jak również, że pozwaną Z. Z. (1) z właścicielami nieruchomości łączył stosunek najmu obu części przedmiotowego lokalu.

Pozwana jednak skutecznie utraciła tytuł prawny do zamieszkiwania w tym lokalu, co stało się na skutek dokonania wypowiedzeń umowy najmu pismami z dnia 31 sierpnia 2005 r., z uwagi na zaistnienie przesłanek przewidzianych

przez 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 (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.; cyt. dalej jako: uol).

Oprócz pozwanej Z. Z. (1) prawo do zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. 28 czerwca 1956 r. 117 w P. mieli także pozostali pozwani, tj. jej bliscy: syn P. Z., synowa G. Z. oraz małoletnie wnuki, którzy posiadały pochodny (po głównym najemcy) tytuł do lokalu z racji stosunków prawnorodnych łączących ich z Z. Z. (1). Wskutek utraty przez pozwaną statusu najemcy również pozostali pozwani utracili prawo do zajmowania tego mieszkania.

Sposób i skutki zakończenia umowy najmu lokalu mieszkalnego regulują przepisy cyt. już wyżej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W tym akcie prawnym przewidziane są wymogi, jakie należy spełnić, aby uznać wypowiedzenie za skuteczne, a w konsekwencji tego, by żądanie wydania lokalu mieszkalnego mogło zostać uwzględnione.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 tej ustawy, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Natomiast ust. 2 pkt 2 tego przepisu stanowi, iż nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W niniejszej sprawie doszło w ocenie Sądu do złożenia skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, ponieważ administrator nieruchomości pisemnie wypowiedział pozwanej obie umowy najmu dotyczące osobnych części lokalu, podając za przyczynę zwłokę w zapłacie czynszu w wysokościach przekraczających kwoty trzymiesięcznego czynszu. Istotnym jest bowiem, aby na sam moment składania wypowiedzenia istniało takie przynajmniej 3-miesięczne zadłużenie, który to warunek został w niniejszej sprawie spełniony. Ewentualna późniejsza spłata zadłużenie nie pozbawia już skuteczności tego wypowiedzenia, tym bardziej, jeśli następuje ona już po upływie okresu wypowiedzenia.

W kontekście w/w zarówno merytorycznych, jak i formalnych wymogów wypowiedzenia sporne pomiędzy stronami było to, czy faktycznie wypowiedzenie dotyczyło obu części lokalu, jak i czy istniało zadłużenie po stronie lokatorów.

Odnosnie pierwszej kwestii wskazać należy, że zanim dokonano wypowiedzenia pozwani zostali uprzedzeni o zamiarze wypowiedzenia obu umów najmu pismami z dnia 4 lipca 2005 r., w których to pismach wezwano ich też do zapłaty należności przypadających na poszczególne części lokalu w terminie miesiąca od doręczenia upomnienia. Spełniony został, zatem wymóg określony art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Strona pozwana zresztą wprost potwierdziła fakt otrzymania obu upomnień. Jednocześnie jednak zarzuciła wystosowanie tylko jednego wypowiedzenia i to bez wskazania, której części lokalu ono dotyczyło. Zarzut ten należy jednak ocenić jako gołosłowny. Sama zresztą pozwaną Z. Z. (1) po okazaniu jej stosownych dokumentów potwierdziła, że to jej syn P. podpisał się pod potwierdzeniami odbioru nie tylko upomnień, ale obu wypowiedzeń. Strona powodowa bowiem złożyła ostatecznie oba wypowiedzenia z dnia 31 sierpnia 2005 r., które zostały opatrzone różnymi numerami, a nadto dotyczyły różnych kwot zadłużenia przypadający na osobne części lokalu. Wskazuje to zatem w sposób ewidentny, iż wypowiedzeniu uległy zarówno stosunek najmu nawiązany co do starej części mieszkania jeszcze w drodze przydziału administracyjnego, jak i co do nowej części objętej umową najmu z 1999 r. Co istotne, powódki złożyły również potwierdzenia odbioru w/w wypowiedzeń przez osobę zamieszkałą w tym lokalu. Zgodnie zaś z art. 61 § 1 kc oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Nie jest zatem konieczne, aby adresat rzeczywiście zapoznał się z takim pismem, lecz wystarczy jedynie zapewnienie możliwości takiego zapoznania się. Przedstawione zaś potwierdzenia odbioru w dniu 2 września 2005 r. obu przesyłek z (...) pozwała natomiast w pełni na przyjęcie w drodze domniemania faktycznego (art. 231 kpc), że P. Z. przekazał je swojej matce, a przynajmniej na to, iż miała

ona za jego pośrednictwem możliwość zapoznania z się ich treścią. Z kolei, jeśli jednak byłoby inaczej, to na stronie pozwanej (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc) spoczywał dowód takowej okoliczności, czego jednak ta strona procesu nie próbowała nawet dowodzić.

Skoro zaś oba wypowiedzenia doszły do wiadomości pozwanych w dniu 2 września 2005 r., to stąd w świetle cyt. wyżej przepisów uol na koniec następnego miesiąca kalendarzowego (tj. z dniem 30 października 2005 r.) uległ skutecznemu rozwiązaniu stosunek najmu obu części zajmowanego przez rodzinę Z. lokalu. Spełnione bowiem zostały w ocenie Sądu również przesłanki merytoryczne takiego wypowiedzenia.

Jak bowiem ustalono na podstawie opinii biegłego, co do obu części pozwani zalegali za ponad 3 okresy płatności, czyli ich dług w każdym przypadku wynosił więcej niż trzymiesięczny czynsz. Pozwani bowiem zaczęli spłatę starych (z lat 2001-2002) zaległości stwierdzonych nakazem zapłaty, nie płacąc przy tym jednak bieżących należności. Ważne zresztą w tym kontekście jest, że ustawa bynajmniej nie wymaga, aby pod uwagę brane były trzy kolejne okresy płatności {por. M. P., Podmiotowe i przedmiotowe przesłanki skuteczności wygaśnięcia stosunku najmu lokalu na tle regulacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, (...) 2002/1-2/45}, lecz wystarczającą przesłanką jest to, aby suma zaległości pochodzących z różnych okresów była wyższa niż 3-miesięczny czynsz. Co więcej, w niniejszej zaś sprawie sama Z. Z. (1) przyznała wprost, że za okres kwiecień - sierpień 2005 r. nie płaciła w ogóle czynszu za jedną z części lokalu, de facto potwierdzając tym samym istnienie ponad 3-miesięcznego zadłużenia. Tym samym bezzasadne okazały się zarzuty strony powodowej powoływane w pismach procesowych, jakoby przed wypowiedzeniem brak było zaległości i że czynsz płacili na bieżąco, tak samo zresztą jak zarzut braku brania pod uwagę potrąceń dokonanych przez komornika, albowiem m.in. właśnie na dogłębnej analizie dokumentów komorniczych oparł swoją opinię biegły, którego wyliczenia obaliły twierdzenia pozwanych. Notabene już sam fakt, iż tylko zadłużenie z lat 2001-2002, które stanowiło wielokrotność czynszu, spłacili w przeważającej mierze dopiero Strona pozwana nie wykazała przy tym rzekomej nadpłaty należności czynszowych (art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc), które to twierdzenie jako nie poparte żadnymi dowodami uznać należało za gołosłowne. W końcu przedkładane przez obie strony dokumenty wyraźnie wskazują, że zadłużenie pozwanych w 2006 r., a tym bardziej obecnie jest nawet wyższe niż w momencie wypowiedzenia, co tym bardziej obala tezę pozwanych o rzekomej nadwyżce.

W końcu jako argument przeciwko wypowiedzeniu pozwani podnosili jeszcze rzekome nakłady poniesione przez nich z tytułu remontu spalonego lokalu. Zauważyć jednak tutaj należy, iż wszelkie roszczenia pozwanych związane ze zwrotem nakładów na ulepszenie przedmiotu najmu nie mogą być rozpatrywane w niniejszym postępowaniu, albowiem stosownie do treści art. 676 i 677 kc nie mogą być potrącane i rozliczane w trakcie postępowania eksmisyjnego, ponieważ - jak wynika z analizy treści tych przepisów - mogą one mieć zastosowanie dopiero po ustaniu stosunku najmu. Pogląd ten znajduje swoje uzasadnienie również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który stoi na stanowisku, iż Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący - stosownie do treści art. 676 - może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Najemca nie może potrącić wartości tych nakładów z wierzytelności czynszowej. Sens tego przepisu jest zrozumiały. Gdyby bowiem najemca mógł nakłady potrącać z czynszu, to wówczas właściciel nie mógłby, nie otrzymując czynszu na bieżąco, administrować nieruchomością, a zwłaszcza nie mógłby wywiązać się z zobowiązań podatkowych, co byłoby sprzeczne z interesem nie tylko społecznym, ale i państwowym" (orz. SN z dnia 21 stycznia 1971 r., II CR 605/70, OSPiKA 1971, nr 12, poz. 128). Nadto, zwrócić jeszcze należy uwagę, że zarówno w/w przepisy, jak i zapisy umowy najmu zobowiązują wynajmującego do zwrotu nakładów poczynionych przez najemcę w czasie najmu, a tymczasem, jak wynika z dokonanych w sprawie ustaleń, pożar miał miejsce zanim Z. Z. (1) zawarła umowę poszerzającą powierzchnię lokalu, a co więcej, nie będąc jeszcze najemcą tej nowej części sama zobowiązała się wobec (...) pokryć koszty remontu tej zniszczonej części. W końcu zważyć należy - choć w świetle faktu, iż kwestia ta z podanych wyżej przyczyn nie miała już istotnego znaczenia w sprawie o eksmisję - że pozwani bynajmniej nawet nie wykazali poniesienia kosztów tego remontu, podając zamiennie różne kwoty, raz 40.000 zł, a raz 50.000 zł, nie dokumentując wcale wydatkowania tych sum.

Wobec powyższego, z uwagi na bierną postawę pozwanych, którzy mimo upomnień nie spłacili w określonym latem 2005 r. terminie całego zadłużenia, umowa najmu uległa skutecznemu rozwiązaniu, wskutek czego pozwani stracili ostatecznie tytuł prawny do lokalu i od tego momentu stali się zobowiązani do jego wydania, czego również dobrowolnie nie uczynili.

Zasadność eksmisji nie oznacza jednak, iż względy społeczne nie mają w niniejszej sprawie żadnego znaczenia. Właśnie te powody legły u założeń ustawodawcy przy konstruowaniu przez niego w ustawie o ochronie praw lokatorów instytucji lokalu socjalnego, która służyć ma właśnie zapewnieniu godnych warunków bytowania dla byłych najemców.

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu zobowiązany jest orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie z ust. 3 tego przepisu Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Sąd po rozważeniu przesłanek przyznania prawa do lokalu socjalnego uznał, iż uprawnienie to winno z mocy prawa przysługiwać P. Z. i G. Z. oraz ich małoletnim dzieciom M., M. i A. Z. (1). Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego, osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałą. Pozwani M. Z. (2), M. Z. (1) i A. Z. (1) są osobami małoletnimi, natomiast pozwani G. Z. i P. Z. są ich rodzicami i sprawują nad nimi opiekę, co nie było zresztą kwestionowane przez powódki. Dzieci te zaś razem z nimi stale mieszkają. Wreszcie zdaniem Sądu zasadne ze względu na zasady współżycia społecznego było również przyznanie prawa do lokalu socjalnego pozwanej Z. Z. (1), a to uwagi na okoliczność, że jest ona osobą starszą, emerytką nie pracującą już zawodowo, a ponadto bliską dla osób, którym z mocy ustawy przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W ocenie Sądu względ na zasadę poszanowania wartości rodzinnych przemawia za nie rozdzielaniem dotychczas od lat wspólnie zamieszkałych członków rodziny.

W konsekwencji tego Sąd na podstawie art. 14 ust. 1, ust. 3 i ust. 4 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów przyznał uprawnienie do lokalu wszystkim pozwany, o czym orzekł w pkt. 2 sentencji wyroku.

Jednocześnie zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Miasto P. pozwany oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt 3 sentencji wyroku).

Orzekając o kosztach postępowania sądowego Sąd w przypadku małoletnich pozwanych uwzględnił fakt, że jako małoletnie odpowiadają one za działania lub też zaniechania swoich wstępnych (w myśl zarówno umowy, jak i art. 688 § 1 kc za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą wyłącznie stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie) i dlatego na podstawie przepisu art. 102 kpc nie obciążył ich kosztami procesu (pkt. 4 sentencji wyroku). Tym bardziej, że jako osoby małoletnie, korzystające jeszcze z pomocy społecznej, nie posiadają one własnych dochodów, wskutek czego te względy przemawiają za zastosowaniem zasady słuszności.

Natomiast wobec pełnoletnich pozwanych Sąd orzekł o kosztach zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty te składało wynagrodzenie radcy prawnego oraz uiszczona opłata stała od wniosku, tj. łącznie 320 zł.

Przy czym kwotę tę należało podzielić w pierw przez wszystkich pozwanych, co daje kwotę 53 zł 33 gr na osobę. Koszty te bowiem należało rozdzielić w częściach równych na pozwanych stosownie do reguły określonej w art. 105 kpc, wedle której współuczestnicy sporu zwracają koszty procesu w częściach równych (§ 1 zdanie pierwsze), natomiast współuczestnicy sporu odpowiadający solidarnie winni ponosić koszty procesu solidarnie (§ 2 zdanie pierwsze). W sprawie niniejszej nie zachodzi jednak przypadek odpowiedzialności solidarnej, tak więc strony procesu ponoszą odpowiedzialność w częściach równych. Zgodnie bowiem z art. 369 kc zobowiązanie jest solidarne, tylko

wówczas, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Żaden jednak przepis ustawy nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności osób obowiązanych do wydania lokalu ani strony nie zawierały żadnej czynności prawnej w tym przedmiocie, w związku z tym brak było podstaw do orzekania o solidarnym obowiązku poniesienia przez stronę pozwaną kosztów procesu. Skoro zatem z mocy art. 15 ust. 1 o ochronie praw lokatorów wszyscy pozwani byli współuczestnikami sporu, to co do zasady powinni oni ponieść koszty w częściach równych.

W końcu w sprawie do rozliczenia pozostały jeszcze nieuiszczone koszty sądowe w postaci nie opłaconej części wynagrodzenia biegłego (874 zł 44 minus 500 zł opłaconej przez pełnoletnich pozwanych zaliczki = zł 374 zł 44 gr). Skoro zaś wniosek ten zgłosił pełnomocnik pełnoletnich pozwanych, stąd w częściach równych (po 124 zł 81 gr) również każdy z nich winien - zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - uiścić na rzecz Skarbu Państwa jedynie tymczasowo wyłożone przez Sąd nie opłacone dotąd przez strony koszty pisemnej opinii biegłego.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w punkcie 5 niniejszego orzeczenia.

Sąd nie orzekał natomiast w przedmiocie rozliczenia wynagrodzenia biegłego za udział w rozprawie, albowiem do momentu zamknięcia rozprawy (art. 316 kpc) główny księgowy tut. Sądu nie dokonał pozytywnej weryfikacji rachunku tego biegłego pod względem formalno-rachunkowym, wskutek czego zgodnie z art. 108¹ kpc zostanie w tej kwestii wydane postanowienie na posiedzeniu niejawnym.

SSR Kamil Antkowiak