Sygn. akt I C 1902/16

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) W. w pozwie z dnia 13 kwietnia 2016 r. (data prezentaty) skierowanym przeciwko pozwanym G. K., A. K. (1) i A. K. (2) domagała się orzeczenia wobec pozwanych eksmisji z lokalu numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ul. (...) w W. oraz orzeczenia, iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Powód domagał się również zasądzenia od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko strona powodowa podała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonym w budynku numer (...) przy ul. (...) w W.. W dniu 10 lutego 2004 roku między powodem a pozwanymi G. i A. małżonkami K. zawarta została umowa najmu przedmiotowego lokalu. Z uwagi jednak na posiadanie przez G. K. i A. K. (1) tytułu prawnego do innego lokalu powód pismem z dnia 28 października 2015 roku wypowiedział pozwanym umowę najmu w/w lokalu w trybie art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 r. Pozwani jednak do dnia dzisiejszego nie zwrócili lokalu powodowi, który zajmują obecnie bez tytułu prawnego.

(pozew k. 1-2)

W piśmie procesowym z dnia 5 grudnia 2016 roku (data prezentaty) pozwani reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego wnieśli o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania według norm prawem przepisanych. W uzasadnieniami podnieśli, że wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez powoda pismem z dnia 28 października 2015 roku jest bezskuteczne z uwagi na to, że nie było podstaw w świetle brzmienia art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego do wypowiedzenia umowy najmu pozwanym. Zgodnie bowiem z tym przepisem właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal te spełnia warunki przewidziane do lokalu zamiennego. I tak według pozwanych powód nie udowodnił, że pozwani mieli możliwość korzystania z lokali mieszkalnych, do których posiadają prawo własności oraz, że wysokość czynszu najmu lokalu w skali roku jest niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Pozwani G. K. i A. K. (1) przyznali, że przysługuje im prawo własności do nieruchomości lokalowych wskazanych przez pozwanego w wypowiedzeniu z dnia 28 października 2015r. jednak te nieruchomości zostały przez pozwanych wynajęte osobom trzecim z tego powodu pozwani nie mają lokalu, w którym mogliby zamieszkać po dokonanym przez powoda wypowiedzeniu. Pozwani zaprezentowali stanowisko, w którym według nich taka sytuacja jak jest w niniejszej sprawie nie uzasadniała wypowiedzenia umowy najmu, ponieważ oddanie lokalu do używa innej osobie czy to odpłatnie czy też nieodpłatnie sprawia, że lokator nie ma możliwości korzystania z tego lokalu, do którego przysługuje mu tytuł prawny.

(pismo procesowe pozwanych k. 70-74)

Do czasu zamknięcia rozprawy strony podtrzymały swoje stanowiska.

(protokół rozpraw k. 94, 98)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 lutego 2004 r. (...) W. zawarło z G. K. i A. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) 2 w W. o powierzchni użytkowej 50,40m^2. Do zamieszkania w przedmiotowym lokalu uprawniona była również A. K. (2) córka G. i A. K. (1).

(dowód: umowa najmu k. 4 – 6, skierowanie do zawarcia do umowy najmu k. 3)

Zgodnie z treścią § 5 umowy, najemca zobowiązany był do ponoszenia czynszu miesięcznego jak też opłat związanych z używaniem lokalu, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Czynsz najmu lokalu od listopada 2015 roku wynosił 409,75 zł, według stawki 8,13 złotych za 1m^2 (8,13 zł x 50,4, m^2)

(dowód: umowa k. 4-6, aneks z dnia 26 października 2015 roku – akta lokalowe)

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie (...) wynosił dla (...) W. w okresie od 1.10.2015r. do dnia 31.03.2016r. – 5776,94 zł.

(obwieszczenie Wojewody (...) opublikowane w Dz. Urz. Województwa (...) z 2015 roku poz. 7868)

Pismem z dnia 28 października 2015 r. (...) W. wypowiedziało G. K. i A. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) 2 w W. ze skutkiem rozwiązania w dniu 31 grudnia 2015 r. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano fakt, że przysługuje G. K. i A. K. (1) tytuł prawny do lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) oraz do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) z (...)/8. Jednocześnie wezwano pozwanych do opróżnienia zajmowanego lokalu i przekazania go do dyspozycji wynajmującego. Wypowiedzenie zostało skutecznie doręczone pozwanym w dniu 16 listopada 2015 r. W chwili wypowiedzenia umowy najmu wysokość czynszu najmu lokalu w skali roku była niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

(dowód:wypowiedzenie umowy najmu z dnia 28 października 2015 r. k. 7 i 11, potwierdzenia odbioru k. 8 i 12, aneks z dnia 26 października 2015 roku – akta lokalowe, obwieszczenie Wojewody (...) opublikowane w Dz. Urz. Województwa (...) z 2015 roku poz. 7868)

Pomimo upływu wyznaczonego terminu przedmiotowy lokal nie został wydany wynajmującemu. Obecnie w przedmiotowym lokalu mieszkają 3 osoby: G. K., A. K. (1) oraz ich pełnoletnia córka A. K. (2).

(bezsporne)

G. K. od grudnia 2008 roku jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. w budynku numer (...) przy ul. (...) z G.. Lokal mieszkalny ma powierzchnię 38,80m^2. W dniu 9 lutego 2015 roku została zawarta umowa najmu tego lokalu na czas określony od dnia 6 lutego 2015r. do dnia 28 lutego 2016 roku. W dniu 28 lutego 2016 roku została zawarta umowa najmu tego lokalu na czas określony od dnia 28 lutego 2016r. do dnia 11 lipca 2017 roku. Natomiast w dniu 11 lipca 2016 roku została zawarta umowa najmu tego lokalu na czas określony od dnia 11 lipca 2016r. do dnia 30 czerwca 2017 roku.

(dowód: wydruk z księgi wieczystej numer (...) k. 15-16, umowa najmu lokalu k. 77-80, k. 90-93)

A. K. (1) od lipca 2008 roku jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. w budynku numer (...) przy ul. (...). Lokal mieszkalny ma powierzchnię 66m^2. G. K. i A. K. (1) są współwłaścicielami od stycznia 2009 roku lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. w budynku numer (...) przy ul. (...). Lokal mieszkalny ma powierzchnię 52,16m^2. Oba lokale zostały wynajęte na podstawie umowy z dnia 24 maja 2010 r. na czas określony od dnia 21 czerwca 2010 r. do dnia 30 czerwca 2011 r. W dniu 22 stycznia 2016 roku zmieniono przedmiotowa umowę najmu umowę najmu w ten sposób, że zawarto umowę na czas określony do dnia 30 czerwca 2017 roku.

(dowód: wydruk z księgi wieczystej numer (...) k. 19-20, wydruk z księgi wieczystej numer (...) k. 17-18, umowy k. 81-85)

Stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów. Za wiarygodne uznano dokumenty znajdujące się w aktach sprawy. Strony w toku rozprawy nie kwestionowały ich prawdziwości; również sąd dokonując ich kontroli od strony formalnej i zawartości merytorycznej nie dopatrzył się uchybień ani śladów wskazujących na ich fałszowanie przez podrabianie lub przerabianie.

Sąd zważył, co następuje:

Wniesione powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W myśl art. 222 § 2 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.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawał fakt, iż powód (...) W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) numer 2. Bezsporne było również to, że G. K. i A. K. (1) posiadali w chwili wypowiedzenia umowy najmu oraz obecnie tytuły prawne do innych lokali mieszkalnych położonych w W., które spełniają warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. W sprawie bezspornym było także to, że przyczyną wypowiedzenia pozwanym umowy najmu z dnia 10 lutego 2004 r., było uzyskanie przez pozwanych G. i A. K. (1) tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości. Skuteczność tego wypowiedzenia zależała od kumulatywnego spełnienia wszystkich warunków określonych w art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 – zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów). Sporne natomiast w sprawie było istnienie w chwili złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu pozwanym najmu przesłanki w postaci możliwości używania przez nich lokali mieszkalnych położonych w W. przy ul. (...) i przy ul. (...) z (...) a także to, że czynsz w zajmowanym przez pozwanych lokalu w chwili wypowiedzenia najmu był niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, a zatem że wypowiedzenie umowy najmu mogło nastąpić z przyczyn określonych w art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie lokatorów.

Zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego stwierdzić należało, że wypowiedzenie pozwanym pismem z dnia 28 października 2014 roku umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) numer 2 było skuteczne. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej wartość czynszu w skali roku w chwili wypowiedzenia umowy najmu czyli w dniu 16 listopada 2016r. była niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Wartość rocznego czynszu w chwili wypowiedzenia wynosiła 4917 złotych (12mce x 409,75zł), zaś wartość odtworzeniowa lokalu wynosiła 291157,77 zł (5776,94zł/m^2 x 50,40m^2) z czego 3% daje kwotę 8734,73 złotych. Ponadto istniała druga z kwestionowanej przez stronę pozwaną przesłanka ustawowa wypowiedzenia umowy najmu a mianowicie fakt przysługiwania pozwanym prawa do innego lokalu. Faktu tego z resztą pozwani nie kwestionowali, zarzucając jedynie, że nie mieli możliwości zamieszkania w lokalach z uwagi na to, że w dacie wypowiedzenia nie mieli możliwości korzystania z przedmiotowych lokali a to wobec tego, że wynajęli je osobom trzecim.

Analiza jednak materiału dowodowego wskazauje, że najemcy w chwili wypowiedzenia umowy najmu a więc w dniu 16 listopada 2014r. (data doręczenia najemcom oświadczenia) mieli możliwość zamieszkania chociażby w lokalach położonych w W. przy ul. (...) czyli o numerach 3 i 3A, których są właścicielami. W tym okresie nie obowiązywała umowa najmu tych lokali stosowny aneks do umowy najmu został zawarty w dniu 22 stycznia 2016r., a więc już po rozwiązaniu umowy najmu z powodem. Niemniej jednak wskazać należy, że w chwili wypowiedzenia umowy najmu pozwani mieli możliowść zamieszaknia w również w lokalu położonym przy ul. (...) z G. . W realiach sprawy niniejszej nie sposób przyjąć, że pozwani nie mieli możliwości używania lokali tylko dlatego, że go wynajęli. Jeżeli tylko bowiem podjęli by stosowne kroki prawne mogli by również z lokalu przy ul. (...) z G. korzystać np. istniała możliwość rozwiązania umowy najmu. Pozwani nie udowodnili okoliczności przeciwnych.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej to na pozwanych ciążył ciężar dowodu, że nie mieli możliwości korzystania ze swojej własności. Atrybutem bowiem prawa własnosci jest możliowść korzystania z rzeczy. Skoro zatem powód udowodnił, że G. K. i A. K. (1) przysługuje prawo własności nieruchomości lokalowych na terenie W. to, wykazanie,

że w istnieją przeszkody obiektywne do zamieszaknia w tych lokalach przez pozwanych ciążył na nich. Ponadto A. K. (1) powodowi czterokrotnie w dniu 4 października 2011r., 21 listopada 2011r. 24 grudnia 2013r. i 13 paździenrika 2015r. złożył fałszywe oświadczenie, iż nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu. W tej sytuacji uzyskanie przez niego prawa najmu lokalu komunalnego, uznać należy za nieporozumienie. Jest powszechnie wiadomym, że na lokale komunalne oczekują osoby rzeczywiście potrzebujące, nie mające tytułu prawnego do żadnego lokalu.

Z tych względów uznać należy, że powód skutecznie rozwiązał z pozwanymi umowę najmu lokalu. Mając na uwadze, że umowa najmu ulegała rozwiązaniu z dniem 31 grudnia 2014 r., pozwani zatem od dnia 2015 r. zajmują lokal bez tytułu prawnego, czego konsekwencją jest nakazanie pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania powodowi zajmowanego lokalu.

W konsekwencji powód skutecznie wypowiedział łączący strony stosunek najmu, a jego żądanie dotyczące nakazania pozwanym opuszczenia i opróżnienia lokalu zasługiwało na uwzględnienie na podstawie art. 675 § 1 k.c. Zważywszy na powyższe wypowiedzenie umowy najmu było w pełni zasadne, co skutkowało uwzględnieniem w całości żądania strony powodowej, o czym orzeczono w pkt 1. sentencji wyroku.

Zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 1 komentowanej ustawy, 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. Ustęp 4 powyższego przepisu normuje zaś przesłanki nakazujące obligatoryjne orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Są to kobiety w ciąży, małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 163 ze zm.) lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkałą, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego oraz osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwani nie spełniają ustawowych przesłanek do orzeczenia o otrzymaniu uprawnienia do lokalu socjalnego. Pozwani są właścicielami nieruchomości, w których mogą zamieszkać. Niezależnie od tego podać należy, że córka pozwanych G. i A. K. (1) wspólnie z nimi zamieszkująca jest już pełnoletnia.

Z tych względów Sąd, nie znajdując podstaw do orzeczenia o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, orzekł jak w pkt 2 sentencji wyroku.

W punkcie trzecim wyroku Sąd orzekł o kosztach postępowania w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c., na mocy której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wysokość zasądzonych kosztów procesu opiewała na łączną kwotę 680 zł. Powód uiścił inicjując niniejsze postępowanie opłatę od pozwu w kwocie 200 zł, natomiast na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych koszty te wynosiły 480 zł

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)