

Sygn. akt II C 1521/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2019 roku

**Sąd Rejonowy dla W. M.w W., II W. C.** w składzie:

**Przewodniczący:** SSR Tomasz Niewiadomski

**Protokolant:** Ewelina Lasek

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2019 roku w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa M. H. spółki akcyjnej z siedzibą w W. (KRS: (...))

przeciwko D. D. (1)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

**I.** powództwo oddala;

**II.** zasądza od powoda M. H. spółki akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz pozwanego D. D. (1) kwotę 257 (dwieście pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 1251/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 marca 2018 roku ( data prezentaty Sądu k. 1) powód - M. (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., wniósł o nakazanie pozwanym: D. D. (1), D. D. (2) oraz M. R. (1) opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Powodowa spółka wniosła także o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego, a także o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że od 2013 roku jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i współwłaścicielem budynku posadowionego na tym gruncie. Z kolei pozwani bez tytułu prawnego zajmują lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się w tym budynku.

Powód podał, iż przedmiotowy lokal mieszkalny został przydzielony M. D. (1), ojcu pozwanego D. D. (1), z tytułu zatrudnienia w (...), spółki powiązanej z (...) S.A., która była poprzednim właścicielem budynku. M. D. (1) zmarł w 1997 roku, zaś pozwany bez tytułu prawnego, do chwili obecnej zajmuje w/w lokal, który został przydzielony jego ojcu w uwagi na miejsce zatrudnienia.

Powód wskazał ponadto, iż pozwany nie mieszka w lokalu od ponad 12 miesięcy, zaś lokal ten jest pusty. Z związku z tym doręczył pozwanemu stosowne wypowiedzenie stosunku prawnego na podstawie którego zajmował on w/w lokal, ze skutkiem na dzień 31 maja 2016 roku. Z tego powodu pozwani nie posiadają obecnie statusu lokatorów.

Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 222 § 1 kc w zw. z 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. Z ostrożności procesowej powód wniósł o przesłankowe rozwiązanie stosunku prawnego na podstawie którego pozwany

zajmuje lokal i nakazanie pozwanym opróżnienia lokalu zgodnie z art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (pozew k. 1 - 4).

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 kwietnia 2018 roku (data nadania przesyłki poleconej k. 54) pozwany D. D. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany zaprzeczył jakoby nie mieszkał w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Podniósł, iż lokal stanowi jego centrum życiowe oraz wskazał, iż nie posiada innego lokalu mieszkalnego w W..

Pozwany podał także, iż przebywając w spornym lokalu mieszkalnym korzysta ze wszystkich mediów, zaś licznik zużycia energii jest dostępny dla personelu administracyjnego powoda i umożliwia przeprowadzenie stosownego odczytu potwierdzającego ten stan rzeczy. Powód także wystawia mu także faktury VAT z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w lokalu nr (...).

Pozwany wskazał również, iż pozwane D. D. (2) oraz M. R. (1) nie zamieszkują w lokalu mieszkalnym. Podniósł, iż posiada tytuł prawny do lokalu bowiem po śmierci swojego ojca wstąpił w stosunek najmu, zaś dokonane przez powoda wypowiedzenie stosunku umownego na podstawie którego zajmuje w/w lokal - było bezskuteczne (odpowiedź na pozew D. D. (1) – k. 38-40).

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 kwietnia 2018 roku (data nadania przesyłki poleconej k. 58) pozwana M. R. (1) oświadczyła, że nie zamieszkuje w spornym lokalu mieszkalnym (odpowiedź na pozew M. R. (1) k. 57)

Pismem z dnia 20 sierpnia 2018 roku powód cofnął pozew w stosunku do pozwanej M. R. (1), a w piśmie z dnia 7 listopada 2018 roku – także w stosunku do D. D. (2) (pisma procesowe k. 76-78, k. 100 - 104).

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2018 roku Sąd umorzył postępowanie w sprawie w stosunku do D. D. (2) i M. R. (1) (postanowienie k. 125).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

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

M. H.spółka akcyjna z siedzibą w W. (KRS (...)) jest następcą prawnym M. (...) Holding spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. w drodze sukcesji uniwersalnej ( dane w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego).

M. H.spółka akcyjna z siedzibą w W. jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), w udziale wynoszącym (...), oraz współwłaścicielem czterokondygnacyjnego budynku mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości ( odpis z księgi wieczystej (...) – k.. 14-17, okoliczność bezsporna).

W w/w budynku położonym przy ul. (...) w W. znajduje się m.in. lokal mieszkalny nr (...), składający się z kuchni, łazienki, przedpokoju oraz dwóch pokoi. Powierzchnia mieszkania wynosi około 55-60 m<sup>2</sup>.

Pismem z dnia 7 czerwca 1973 roku Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W.-M. przedzieliło przedmiotowy lokal mieszkalny M. D. (1) wraz z rodziną jako mieszkanie służbowe. Początkowo w lokalu mieszkalnym zamieszkiwał M. D. (1), jego żona – D. D. (2), jego córka – M. D. (2) (obecnie nosząca nazwisko R.), oraz jego syn – pozwany D. D. (1).

M. D. (1) zmarł w 1996 roku. W dacie śmierci zamieszkiwał z nim w tym lokalu syn D. D. (1). D. D. (2) jest zameldowana w tym lokalu mieszkalnym, ale nie zamieszkuje w nim od wielu lat (zeznania świadka M. R. (2) k. 68-69, pismo Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W.-M. z dnia 7 czerwca 1973 roku k. 23, zaświadczenie Prezydenta (...) W. z dnia 21 lutego 2018 roku k. 18, zaświadczenie Prezydenta (...) W. z dnia 2 sierpnia 2018 roku k. 79, okoliczności bezsporne).

M. R. (1) nie zamieszkuje w spornym lokalu mieszkalnym oraz nie jest tam zameldowana. Obecnie zamieszkuje w W. przy ul. (...) (zeznania świadka M. R. (2) – k. 68-69, zaświadczenie Prezydenta (...) W. z dnia 2 sierpnia 2018 r. – k. 79, okoliczności bezsporne).

W lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W. zamieszkuje jedynie D. D. (1) jako najemca. Inne osoby nie zamieszkują w tym lokalu. Jest on tam także zameldowany. D. D. (1) jest widywany na terenie nieruchomości oraz parkuje tam swój samochód. Został m.in. zastany w lokalu mieszkalnym w dniu 9 stycznia 2018 r. o godz. 21.30. przez P. T., który sprząta na terenie nieruchomości

D. D. (1) regularnie płaci czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Regularnie wystawiane są mu także faktury z tytułu zużycia energii elektrycznej oraz gazu dostarczanego do tego lokalu mieszkalnego. D. D. (1) opłaca te faktury (kopia oświadczenia administratora H. K. z dnia 10 stycznia 2018 roku k. 21, faktury VAT k. 42-54, faktura VAT nr (...) z dnia 1 marca 2018 roku z tytułu czynszu najmu k. 55, faktury VAT k. 107-124, zeznania świadka M. R. (2) k. 68-69, zeznania świadka S. K. k. 127-128, zeznania H. K. – k. 126-127, zeznania świadka F. K. – k. 128-129).

W piśmie z dnia 16 lutego 2016 roku M. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. oświadczyła, iż wypowiada D. D. (1) najem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w W. przy ul. (...). Powyższa spółka wezwwała najemcę do opróżnienia i wydania jej lokalu najpóźniej do dnia 31 maja 2016 roku. Pismo zostało doręczone D. D. (1) w dniu 2 marca 2016 roku ( pismo z dnia 16 lutego 2016 roku k. 19, potwierdzenie odbioru k. 20). Powyższe żądanie nie zostało spełnione ( okoliczność bezsporna).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym na podstawie wskazanych powyżej dokumentów, których treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd poczynił ustalenia także na podstawie kopii oświadczenia H. K. z dnia 10 stycznia 2018 roku, bowiem kopia ta nie była kwestionowana pod względem prawdziwości oraz wiarygodności.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił także na podstawie zeznań świadków M. R. (2) oraz S. K., bowiem były one spójne, logiczne, korespondowały ze sobą oraz z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Waleorem wiarygodności zostały także obdarzone zeznania świadków H. K. oraz F. K. – w zakresie w jakim znajdowały one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Podkreślenia wymaga, iż świadek H. K. zeznała, iż nigdy nie była w spornym lokalu mieszkalnym, a także oświadczyła, iż nie zna najemców lokali w budynku przy ul. (...), zatem jej zeznania w części w jakiej dotyczyły zamieszkiwania powoda w tym lokalu nie zasługiwały na wiarę. Z kolei świadek F. K. zeznał, iż pozwany zalega z płatnościami za lokal mieszkalny – okoliczność ta nie została potwierdzona żadnym innym dowodem, zatem w ocenie Sądu uznać należy ją za niewiarygodną.

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

Powództwo nie jest zasadne i nie zasługuje na uwzględnienie. Roszczenie powoda o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego opatrzonego numerem (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W. oraz wydanie go do rąk powoda miało charakter windykacyjny (wydobywczy) i miało opierać się o art. 222 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1025 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako „kc”). Zgodnie z jego treścią właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W treści cytowanego przepisu wskazano przesłanki, od których spełnienia ustawodawca uzależnił skuteczność roszczenia windykacyjnego. Podmiotem legitymowanym do wytoczenia przedmiotowego powództwa jest właściciel (przesłanka pierwsza), a powództwo to może być skierowane wyłącznie wobec osoby, która nie będąc właścicielem dzierży faktyczne władztwo nad rzeczą (przesłanka druga). Ponadto, posiadaczowi rzeczy nie może przysługiwać skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (przesłanka trzecia).

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego Sąd doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie nie zostały spełnione łącznie wszystkie wskazane w/w przesłanki, co musiało skutkować merytorycznym rozstrzygnięciem o oddaleniu powództwa.

Na wstępie należy wskazać, iż w toku procesu doszło do połączenia przez przejecie M. H. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. przez M. H. spółka akcyjna z siedzibą w W. (KRS (...)). Jest to sukcesja uniwersalna w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ksh. Zgodnie z art. 494 § 1 ksh wstąpił on we wszelkie prawa powoda – także w niniejszej sprawie - trybie sukcesji uniwersalnej (podobnie: M. N., Z. O.: Sukcesja uniwersalna w ramach łączenia się spółek prawa handlowego a połączenie pozwanego z powodem w świetle kodeksu postępowania cywilnego, Przegląd Prawa Handlowego 2009, Nr 4, s. 38).

Przechodząc do meritum sprawy należy wskazać, iż okolicznością w niej bezsporną było posiadanie przez powoda prawa współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) oraz posiadanie przez niego prawa współwłasności budynku znajdującego się na tym gruncie. Jedną z kwestii spornych było zaś istnienie stosunku prawnego pomiędzy powodem a pozwanym D. D. (1), na podstawie którego zajmował on sporny lokal mieszkalny.

Nie ulegało wątpliwości Sądu, iż pozwany zamieszkuje w w/w lokalu, a w definitywny sposób potwierdziły to zeznania świadka S. K. (k. 127 - 128), oraz liczne (...) dotyczące uiszczania opłat za lokal. Powód nie wykazał w żaden sposób, by pozwany kiedykolwiek się z niego wyprowadził.

Jednocześnie Sąd ustalił, iż M. D. (1) - ojciec pozwanego, otrzymał przydział lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., jako mieszkania służbowego, w dniu 7 czerwca 1973 roku, a więc pod rządami ustawy z dnia 30 stycznia 1959 roku - Prawo lokalowe. Zgodnie z art. 2 ust. 1 tej ustawy, stosunek najmu lokali i budynków zawiązywał się na podstawie umowy najmu albo na odstawie decyzji o przydziale lokali lub budynków. Stosunek najmu na podstawie decyzji o przydziale nawiązywał się więc z dniem objęcia lokalu lub budynku. Z kolei art. 63 ust. 1 w/w ustawy stanowił, iż mieszkaniami służbowymi są lokale mieszkalne przydzielane pracownikom uspołecznionych zakładów pracy i instytucji w związku ze stosunkiem pracy. Warunki przydziału i opróżniania mieszkań służbowych oraz właściwość organów w tych sprawach i tryb postępowania zostały określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 25 marca 1959 roku (Dz. U. z 1959 r. nr 24 poz. 151 i 152). Zgodnie z § 2 ust. 1 tego rozporządzenia, pracownik otrzymywał mieszkanie służbowe na podstawie dokonanego przez zakład pracy pisemnego przydziału, w którym określona była ilość izb, powierzchnia lokalu, pomieszczenia przynależne oraz osoby uprawnione do zamieszkania wspólnie z pracownikiem. Na podstawie tego przydziału jednostka administrująca budynkiem zawiera z pracownikiem pisemną umowę, na podstawie której określano szczegółowe warunki najmu przedzielonego mieszkania.

W świetle powyższych ustaleń Sąd doszedł do przekonania, iż pozwany zamieszkuje w w/w lokalu mieszkalnym jako najemca. Zgodnie z art. 691 § 1 i 2 kc w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. W/w osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdzał, iż pozwany mieszka w lokalu nieprzerwanie do wielu lat. Mieszkał w nim także razem ze swoim ojcem do jego śmierci. Z mocy w/w przepisu wstąpił on więc z mocy prawa w/w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Niewątpliwie ten stosunek najmu dawał poznanemu skuteczne względem powoda uprawnienie do władania w/w lokalem. Zgodnie z treścią art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. § 2 tego przepisu stanowi zaś, że czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

Strona powodowa podnosiła jednak, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu na podstawie 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1324 ze zm.). Wypowiedzenie miało być dokonane w piśmie z dnia 16 lutego 2016 roku (pismo k. 19).

Należy jednak wskazać, iż zgodnie z powołanym przepisem – w brzmieniu obowiązującym w dacie zamknięcia rozprawy, właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, mógł 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 ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Tym niemniej analiza materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy nie potwierdza, iż pozwanemu przysługuje tytułu prawny do jakiegokolwiek innej nieruchomości na terenie W.. Na tę kluczową okoliczność powód nie przedstawił żadnych dowodów, a zgodnie z art. 6 kc oraz art. 232 kpc – ciężar jej wykazania leżał po jego stronie.

Powód podnosił, iż pozwany posiada tytuł prawny do jakiejś nieruchomości na terenie W. (pisma przygotowawcze k. 83 – 85, k. 100 - 104). Tym niemniej nie zostało sprecyzowane, co to za nieruchomość, gdzie się konkretnie znajduje i jaki jest status prawny. Z zeznań świadka M. R. (2) wynika, iż jest to prawdopodobnie mieszkanie uzyskane w drodze dziedziczenia po ciotce (k. 68v – 69). Są to jednak ogólnikowe dane i nie pozwalają na precyzyjne ustalenie kwestii związanych z w/w lokalem.

Nie uszedł uwadze Sądu fakt, iż w dniu 21 kwietnia 2019 roku weszła w życie nowelizacja 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, wprowadzona ustawą z dnia 22 marca 2018 roku o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw<sup>1</sup> (Dz.U. z 2018 r. poz. 756). Zgodnie z obecnym brzemieniem w/w przepisu, właściciel lokalu 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 lub pobliskiej miejscowości**, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Analiza przepisu w nowym brzmieniu wskazuje, iż uległy liberalizacji przesłanki wyprzedzenia w zakresie lokalizacji innego lokalu, którym dysponuje najemca. Może to być bowiem także **pobliska miejscowość**.

Jednak zgodnie z art. 316 § 1 kpc po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę **stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy**. Przepis statuuje zasadę aktualności wyroku, nakazując brać pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Zasada ta odnosi się zarówno do podstawy faktycznej powództwa, **jak i do jego podstawy prawnej** (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 7 marca 1997 roku, II CKN 70/96, OSNC 1997 nr 8, poz. 113, str. 74). W niniejszej sprawie rozprawa została zamknięta w dniu 18 kwietnia 2019 roku (protokół k. 137v), a tym samym wykluczone było branie pod uwagę w/w nowelizacji wchodzącej w życie dopiero z dniem 21 kwietnia 2019 roku. Byłoby to bowiem sprzeczne nie tylko z art. 316 § 1 kpc, ale i z art. 3 kc wykluczającym retroaktywne działanie prawa.

Reasumując – w toku procesu powód nie wykazał, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanemu stosunku najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Pozwany dysponuje bowiem nadal skutecznym tytułem prawnym do korzystania z tego lokalu. Nie wykazano także tego, by pozwany dysponował innym lokalem na terenie W. w którym mógłby zamieszkać - a takie były m.in. przesłanki skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu w/w lokalu w niniejszej sprawie. Z tych względów Sąd uznał, iż powództwo podlega oddaleniu, o czym orzekł w pkt. I sentencji wyroku.

W pkt. II sentencji wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc. Powód przegrał sprawę w całości i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu ciążył na nim obowiązek poniesienia kosztów procesu, w tym obowiązek zwrotu równowartości kosztów procesu poniesionych przez pozwanego.

Pozwany poniósł koszty procesu w wysokości 257 złotych. Złożyły się na nie: opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych (potwierdzenie wpłaty k. 41) oraz wynagrodzenie jego pełnomocnika w osobie adwokata w wysokości 240 złotych. Zostało ono ustalone zgodnie z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800 ze zm.).

Mając na uwadze powyższe okoliczności i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

**Zarządzenie:** odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.