Sygn. akt I C 1392/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Zatorski

Protokolant: Dominika Ćwieląg

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 08 maja 2015 roku w Ś.

sprawy z powództwa: ***J. B., L. B.***

przeciwko: ***I. O. (1), M. O. (1), D. O. (1),***
mał. M. O. (2), K. O. (1),

o eksmisję

I. Nakazuje pozwanym I. O. (1), M. O. (1), D. O. (1), mał. M. O. (2), K. O. (1), aby opróżnili, opuścili i wydali powodom L. B. i J. B. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w Ś.;

II. Ustala, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. Nakazuje wstrzymanie wykonania wyroku wobec wszystkich pozwanych do czasu zaproponowania im przez Gminę M. Ś. umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. Zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. Przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ś. pełnomocnikowi pozwanej I. O. (1) r.pr. M. K. wynagrodzenie z tego tytułu w kwocie 271,80 zł.

Sygn. akt ***I C 1392/14***

UZASADNIENIE

L. B. i J. B. domagali się nakazania I. O. (1) opuszczenia, opróżnienia i wydania im lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) oraz obciążenie jej kosztami postępowania (k.2).

W uzasadnieniu swojego żądania wskazali, że są właścicielami w/w lokalu, dnia 01.07.2000r. zawarli z pozwaną umowę jego najmu, w której określono wysokość należnych wynajmującym opłat oraz termin ich płatności, ponieważ pozwana zajmuje w/w lokal jednak nie regulowała stosownych opłat za lata 2010-2013, po uprzednim upomnieniu i wezwaniu do zapłaty w terminie miesiąca przysługujących powodom należności, co pozwana przyjęła bez zastrzeżeń, wypowiedziano jej umowę najmu, lecz ta lokalu nie opuściła (k. 20).

Pozwana w odpowiedzi podniosła sytuację rodziną (5 osobowa rodzina, z 3 uczących się dzieci) i finansową (z łącznym dochodem 2.264 zł miesięcznie), a także zarzuciła wykup przez powodów mieszkania pozwanej, w którym mieszkała od dzieciństwa, z naruszeniem prawa pierwokupu, jak również znaczne podwyżki czynszów bez wykonywania remontów, samodzielne i na własny koszt wykonywanie remontów, w tym obciążających wynajmującego (k. 28), w szczególności konieczną wymianę okien i malowanie (k. 29); ponadto zarzuciła wadliwe funkcjonowanie instalacji

elektrycznej, brak ogrzewania, jak również bierność właścicieli na zgłaszane w tym zakresie wady, a także samodzielne ich usuwanie (k. 29); powodowie często podnoszą czynsz, jednak sami nie dokonują nakładów z tytułu remontów (k. 29), pozwani muszą sami ogrzewać mieszkanie, gdyż nie mają piecy, instalacja zagraża mieszkaniu nie tylko pozwanej, lecz całemu budynkowi, powodowie nie pytali nawet, jakie koszty pozwana poniosła z tytułu remontów, pozwana wpłaciła 4 raty po 200 zł (gdyż nie stać jej na spłatę długu w całości – k. 30), umowa najmu z 01.07.2000r. wskazuje , co wynajmujący ma zapewnić najemcy (k. 31).

W związku z informacją, że w spornym lokalu zamieszkują, oprócz pozwanej, M. O. (1), D. O. (1), K. O. (1), M. O. (2) i S. Z. (1) (k. 45) wezwano te osoby do udziału w sprawie, z tym, że wobec oświadczenia pozwanej, że S. Z. jednak nie mieszka w tym lokalu, w tym zakresie (wobec tej osoby) postanowienie o wezwaniu do udziału w sprawie uchylono (k. 48).

Po wyznaczeniu pozwanej pełnomocnika z urzędu (k. 57) wniosła ona o oddalenie powództwa (k. 104), zarzuciła brak legitymacji procesowej powodów w sprawie, gdyż objęty żądaniem pozwu lokal nr (...) nie stanowi ich własności, lecz należy do A. i J. S. (k. 107), pozwana zajmuje lokal nr (...) i nie co do tego, lecz lokalu nr (...) powodowie złożyli jej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, zatem złożone wypowiedzenie nie mogło odnieść skutku, a ponadto oświadczenie to złożone zostało przez pełnomocnika, jednak bez dołączenia pełnomocnictwa, z kolei dołączone do wezwania pozwanej do zapłaty (i uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu) pełnomocnictwo nie upoważnia do reprezentowania powodów przed osobami fizycznymi, lecz jest pełnomocnictwem procesowym, które nie upoważnia do składania oświadczeń materialnoprawnych, a czynności te nie zostały przez powodów potwierdzone (k. 108); z ostrożności procesowej pozwana podniosła również wadliwą, jej zdaniem, sprzedaż lokalu powodom przez ówczesnego właściciela, tj. spółkę (...), skutkiem czego lokatorzy zostali pozbawieni możliwości wykupu mieszkań zakładowych (k. 109-111); pozwana zarzuciła także, iż powodowie naruszyli umowę najmu lokalu, gdyż nie przedstawili dowodu zmiany wysokości czynszu z zachowaniem formy pisemnej, zatem wypowiedzenie dotychczasowego czynszu jest nieważne, jak też w procesie nie przedstawili zawiadomień o zmianie cen wody, a ponadto powodowie pomijają, że pozwana otrzymuje dodatek mieszkaniowy częściowo zaspokajający należności czynszowe (k. 112-115), powodowie wbrew umowie najmu nie zapewnili sprawnego działania urządzeń technicznych umożliwiających najemcom korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, nie dokonywali napraw instalacji wodnej, gazowej wodociągowej, itp., co skutkowało koniecznością ich wykonywania przez pozwaną, jak też koniecznością napraw i konserwacji lokalu, np. po zalaniu mieszkania, a także nakładów na lokal (remont ścian i sufitów, montaż 2 pieców, renowacja łazienki, wymiana podłóg, wymiana drzwi i okien), staraniem i na koszt pozwanej, a te wydatki powinny zostać pozwanej zwrócone, ewentualnie zaliczone na poczet czynszu (k. 116-119); pozwana zgłasza też wniosek o przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego (k. 120).

Powodowie w reakcji na powyższe m.in. wskazali, że pozwani bezspornie zajmują lokal nr (...), a zatem z tego lokalu powodowie domagają się ich eksmisji, bowiem w 2000r. strony zawarły aneks do umowy najmu, mocą którego przedmiotem najmu jest lokal nr (...) (k. 193 i nast.).

Sąd ustalił:

Powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ś..

Bezsporne.

Umową najmu z 01.07.2000r. powodowie wynajęli I. O. (2) lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w Ś., z czynszem najmu wraz z opłatami za wodę i odbiór nieczystości stałych, ówcześnie 95,27 zł.

Dowód:

- umowa najmu: k. 13-15.

Aneksem z 07.07.2009r. strony dokonały zamiany najmu w/w lokalu na lokal nr (...) w tym samym budynku. Pozostałe postanowienia umowy najmu pozostały bez zmian.

Dowód:

- Aneks do umowy najmu - k. 195.

W lokalu tym poza pozwaną zamieszkują ponadto jej mąż i synowie - M. O. (1), D. O. (1), K. O. (1) i M. O. (2).

Bezsporne.

Powodowie zawiadamiali pozwaną (przez pełnomocnika, bez dołączenia do pism dowodu pełnomocnictwa) o zmianie wysokości opłat, tj. na 430,07 zł-od 01.04.2011r., 449,15 zł-od 01.01.2012r, 424,99 zł-od 01. (...). Ponieważ pozwani nie regulowali należności za mieszkanie, powodowie dokonywali rozliczeń zaległości (również przez pełnomocnika, bez dołączenia do rozliczeń dowodu pełnomocnictwa) a następnie występowali o zapłatę z tego tytułu. Powodowie udzielili pełnomocnictwa m.in. swojej córce do zajmowania się wszystkimi sprawami dotyczącymi spornego lokalu, co potwierdzili w procesie niniejszym. Nakazem zapłaty z 08.12.2009r. tut. SR zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 33.076,04 zł z odsetkami oraz kosztami (2.830,50 zł), a nakazem z 28.02.2014r. kwotę 8.134,50 zł z odsetkami oraz kosztami procesu (1.297,70 zł). Pozwana dobrowolnie zasądzonych kwot nie uiściła, co spowodowało wszczęcie postępowania egzekucyjnego przez Komorników przy SR w Dzierżoniowie i w Ś., a także naliczenie dalszych kosztów związanych z tym postępowaniem (opłata egzekucyjna, należności pełnomocnika wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym, itd.).

Dowód:

- Odpisy nakazów zapłaty – k. 261-262,

- Rozliczenie opłat za czynsz i opłaty, a także zawiadomienie o wysokości opłat – k. 129-136.

- Odpisy zarządzenia i postanowienia komornika – k. 272-273

- Przesłuchanie powódki k. 290-291.

Pozwana uzyskała dodatek energetyczny w okresie: IV-IX 2015r. w wysokości 18,93 zł miesięcznie (za IV b.r.), a także dodatek mieszkaniowy od VIII 2009r.w wysokości 113,66 – 302,25 zł miesięcznie.

Pozwana dokonywała okresowo częściowych wpłat należności czynszowych, po 70-300 zł w okresie: VI 2012-VI 2014, a także 500 zł w II 2015.

Dowód:

- Dowody wpłat – k. 145-152, 247

- Odpisy decyzji – k. 286-288, 137-142.

Pozwana zwracała się do powodów w III 2014r. o rozłożenie zadłużenia na raty, jednak powodowie odmówili wskazując na kilkukrotne wcześniejsze uzgodnienia stron co do spłaty długu, których pozwana nie dotrzymała.

Dowód:

- pismo pozwanej i odpowiedź powodów – k. 143-144.

Wobec braku zapłaty pismem z daty 21.01.2014r. (doręczonym pozwanej 24.01.2014r.) pełnomocnik powodów powiadomił pozwaną o zamiarze wypowiedzenia umowy w związku z zaległościami z tytułu najmu lokalu przy ul. (...), wezwał ją do spłaty zadłużenia w kwocie 6.774,88 zł i wyznaczył w tym celu dodatkowy miesięczny termin zapłaty.

Do pisma dołączono pełnomocnictwo procesowe, upoważniające pełnomocnika do działania za powodów przed sądami, organami administracji i w postępowaniu egzekucyjnym. Następnie pismem z daty 25.02.2014r. (doręczonym pozwanej na adres przy ul. (...) – dnia 27.02.2014r.) pełnomocnik powodów wypowiedział pozwanej umowę najmu lokalu przy ul. (...), z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Do pisma nie dołączył pełnomocnictwa.

Dowód:

- wezwanie: k. 16-17,

- przesłuchanie stron: k. 290-292,

- wypowiedzenie: k. 18-19.

Pismem z 03.03.2014r. pozwana zwróciła się do powodów o wymianę instalacji elektrycznej w lokalu, gdyż instalacja ta jest stara (aluminiowa), co powoduje, że przy włączeniu kilku urządzeń (tv, komputer i pralka) zostają „wywalone" korki, dochodzi do odgłosów iskrzenia, zachodzi zagrożenie pożarem , a wcześniejsze zgłoszenie nie zostało załatwione. Ponadto pismem z 20.03.2015r. zwróciła się do nich ponownie o wymianę instalacji elektrycznej wskazując ponadto, że puszki przewodowe kostkowe nie są zabezpieczone, a także, iż używanie bojlera elektrycznego grozi porażeniem.

W lokalu pozwanych widoczne jest zawilgocenie, a także częściowe odchodzenie farby od ścian.

Pozwani przeprowadzili finansowany z ich własnych środków remont lokalu, w tym częściową wymianę okien oraz drzwi, a także remont łazienki z jej kafelkowaniem.

Dowód:

- pismo pozwanej– k. 153, 284,

- umowa i faktura – k. 160-161,

- dokumentacja fotograficzna – k. 154-159,

- przesłuchanie pozwanych – k. 292-293.

Pozwani I. O. oraz M. O. pracują, natomiast pozwani D. O. i K. O. nie są zatrudnieni. Pozwany M. O. (2) jest małoletni.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanych: k.293.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów ..., jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy, i powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia; natomiast stosownie do art. 11 ust. 2 pkt 2 tej ustawy właściciel lokalu może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli lokator pozostaje w zwłoce z zapłata 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.

Z racji łączącej strony umowy najmu, której cechą jest odpłatność (obowiązek zapłaty czynszu najmu - art. 659 § 1 K.c.), wypowiedzenie tej umowy, poprzedzające żądanie eksmisyjne, nastąpić mogło wyłącznie z przyczyn określonych w ust. 2-5 art. 11 ustawy (przypadek z art. 21 ustawy nie dotyczy sprawy), w sposób wskazany w art. 11 ust. 1 zd. 2

ustawy. Powodowie mogli zatem wypowiedzieć sporną umowę z racji zwłoki lokatora w płatności za lokal za 3 pełne okresy płatności, pod warunkiem wcześniejszego uprzedzenia o takim zamiarze i wyznaczenia dodatkowego terminu na spłatę zaległości oraz upływu tego terminu i dalszego pozostawania najemcy w zwłoce co do płatności.

Wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić również przez doręczenie najemcy pozwu o opróżnienie tego lokalu wniesionego przez pełnomocnika procesowego (por. uchwała SN z 11.09.1997r. sygn. III CZP 39/97, LEX nr 31158, OSNC 1997/12/191). Oświadczenia woli można dopatrywać się w pozwie i w innych pismach procesowych (por. uzasadnienie tej uchwały - in prin.). Przesłanką wypowiedzenia w/w umowy jest pisemne uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczenie dodatkowego terminu zapłaty oraz jego upływ, a termin ten rozpoczyna bieg od chwili, gdy pismo doszło do lokatora w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią (por. J. Chaciński, Ochrona praw lokatorów. Komentarz, Warszawa 2006, s.110, teza 13, a także w/w uchwała SN z 11.09.1997r – uzasadnienie in fine). Do złożenia wypowiedzenia dochodzi zatem dopiero z chwilą doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, zaś przesłanką skuteczności wypowiedzenia, poza istnieniem przyczyn wskazanych w w/w przepisie, jest upływ dodatkowego terminu wyznaczonego na spłatę zaległości, przy czym termin ten nie musi zostać w pozwie wskazany, gdyż wynika z bezwzględnie obowiązującego przepisu ustawy (por. uzasadnienie tej uchwały). W konsekwencji dopiero z chwilą doręczenia pozwanej odpisu pozwu (a wobec pozostałych pozwanych – z chwilą doręczenia im zawiadomienia o wezwaniu do udziału w sprawie) powodowie uprzedzili pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczyli im dodatkowy termin na spłatę długu. Termin ten upłynął miesiąc po tych zdarzeniach i wówczas dopiero powodowie mogli skutecznie wypowiedzieć pozwanym umowę najmu, albowiem wtedy spełniona została przesłanka dokonania wypowiedzenia w postaci w/w uprzedzenia. Zważywszy jednak, że oświadczenia woli składane mogą być we wszystkich pismach procesowych (nie tylko w pozwie), a także, iż powodowie – poprzez swego pełnomocnika, w niniejszym postepowaniu umocowanego właściwie – podtrzymali w późniejszych pismach procesowych żądania pozwu, w tym wynikające z jego uzasadnienia okoliczności dotyczące wypowiedzenia umowy najmu (k. 167o.-168 i 193o. a w szczególności k.194), należało przyjąć, że doszło również do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. W konsekwencji zarzuty pozwanej co do wadliwego pełnomocnictwa przy wypowiedzeniu umowy są ostatecznie chybione, albowiem jakkolwiek sporne wypowiedzenie dokonane zostało przez pełnomocnika powodów bez dołączenia pełnomocnictwa, zaś poprzedzające tę czynność uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia dokonane przez pełnomocnika, który dołączył pełnomocnictwo procesowe (upoważniające do działania przed sądami, organami administracji, itp.), złożenie pozwu i dalszych pism oznacza skuteczne uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia najmu (z wyznaczeniem dodatkowego terminu zapłaty), a także skuteczne wypowiedzenie tej umowy.

Chybione są również uwagi pełnomocnika pozwanej co do charakteru, a zwłaszcza skutków złożenia pełnomocnictwa procesowego, jako dokumentu złożonego sądowi , a w szczególności, iż sąd nie jest odbiorcą materialnoprawnych oświadczeń stron procesu, skoro w myśl powyższych uwag judykatura SN jednoznacznie dopuszcza możliwość dokonania wypowiedzenia najmu poprzez złożenie pozwu eksmisyjnego.

Sąd nie znajduje również podstaw do uwzględnienia zarzutu braku legitymacji powodów w sprawie żądania eksmisji pozwanych z lokalu wskazanego w pozwie jako nr 5. Powodowie faktycznie nie są właścicielami lokalu o tym numerze (bowiem ten został sprzedany innym osobom). Są natomiast właścicielami lokalu nr (...), co jest bezsporne (pozwani tego nie kwestionowali). W pozwie wskazano jednak adres pozwanej w lokalu nr (...), a do pozwu dołączono odpis właściwej Księgi wieczystej. Pismo uprzedzające o zamiarze wypowiedzenia umowy (również dołączone do pozwu) wskazuje na lokal nr (...), z tytułu najmu którego pozwani mają zaległości w opłatach za korzystanie z tego lokalu. W toku procesu powodowie wyjaśnili pomyłkę i sprostowali oznaczenie spornego lokalu (k. 167o. i k. 193). Natomiast pozwana w osobistej odpowiedzi na pozew (k. 31) sama odnosi się do lokalu nr (...), gdyż wskazuje na umowę najmu z 01.07.2000r., która dotyczy przecież lokalu nr (...) (k. 13). Zważywszy nadto, że nie ma przecież wątpliwości, w jakim lokalu pozwani mieszkają i z jakiego lokalu powodowie chcą ich eksmitować, jak również, że w dacie składania pism mających skutkować wypowiedzeniem umowy najmu oraz w dacie pozwu nie istniał między stronami żaden inny stosunek najmu, nie zachodzą wątpliwości, jakiego lokalu dotyczy żądanie eksmisji (a zatem jaki jest przedmiot sporu), co oznacza potraktowanie powyższej kwestii wyłącznie w kategoriach omyłki sprostowanej w toku procesu.

W zakresie zarzutu pozwanej, iż „nieważna” jest sprzedaż powodom mieszkania zajmowanego przez pozwanych, podnieść należy, iż powodowie, jako osoby wskazane w księdze wieczystej, korzystają z domniemania, że są właścicielami rzeczy. Pozwani zatem mogliby jedynie zainicjować proces, które celem byłoby wzruszenie umów sprzedaży lokalu powodom, zaś sąd rozważyłby wówczas zasadność zawieszenia postępowania. Natomiast uwzględnianie tych zarzutów w procesie niniejszym jest nazbyt daleko idące, co skutkowało zresztą oddaleniem wszystkich wniosków dowodowych w tym zakresie.

Sąd nie uwzględnia także zarzutu nieważności podwyżek czynszu stosowanych przez powodów. Faktem jest, że powodowie nie wypowiadali wysokości czynszu najmu, a jedynie zawiadamiali o zmianie wysokości opłat, jednakże pozwani nie kwestionowali nawet tak dokonanych podwyżek. Dodać należy, iż powodowie uzyskali z tytułu zaległości czynszowych prawomocne tytuły wykonawcze (wiążące inne sądy i organy - art. 365 k.p.c.), na podstawie których wszczęli egzekucję. Przede wszystkim jednak w realiach sporu zwrócenia uwagi wymaga, że zmiany dokonywane przez powodów nie stoją w związku przyczynowym z sumą zaległości upoważniającą do wypowiedzenia umowy najmu. Użyte w przepisie art. 12 w/w ustawy określenie „za trzy pełne okresy płatności”, oznacza sumę zaległych świadczeń za 3 takie okresy (por. J. Chaciński, op. Cit., teza 12).Innymi słowy, skoro pozwani zasadniczo nie płacili żadnych należności, bez znaczenia jest, czy chodzi o czynsz przed, czy po podwyżce, bowiem i najniższy i najwyższy są przekroczone ponad 3 okresy. Na marginesie tylko można pokusić się o ocenę, że pozwanym w zasadzie „opłaca się” czynsz wyższy, skoro taki wyznacza wyższą sumę zaległości za 3 pełne okresy płatności, co upoważnia do wypowiedzenia najmu.

Również częściowa spłata długu jest bez znaczenia w sprawie, skoro symboliczne kwoty i częstotliwość dobrowolnych spłat dostatecznie jasno prezentują postawę pozwanych w zakresie realizacji obciążających ich obowiązków. Analogicznie ocenić należy kwoty dodatków: mieszkaniowego i energetycznego, które co prawda pomniejszają dług, jednak zostały już uwzględnione przez powodów (por. k. 137 i 270). Analizując te okoliczności należy zauważyć, że postawa pozwanych nie może być oceniona pozytywnie. W zasadzie zaniechali płacenia powodom czynszu (a jedynie poprzestawali na uzyskiwaniu płatnego dla zarządcy dodatku mieszkaniowego i sporadycznej zapłacie powodom sum nie adekwatnych do należności), występowali do wynajmującego o rozłożenie długu (którego bynajmniej nie kwestionowali) na mało realne raty i nie podejmowali żadnych działań (w tym odwołań od jakichkolwiek „decyzji” powodów), a oczekiwali jedynie na dalszy rozwój wydarzeń, by następnie kwestionować dosłownie „wszystko” dopiero w toku procesu eksmisyjnego, zatem takiego, który realnie zagroził rzeczywistym interesom pozwanych (wcześniejsze procesy o zapłatę nie stanowiły dla nich realnej groźby, zatem i konieczności podejmowania realnych działań w celu obrony ich racji , a to wobec wysokości zasądzonych kwot i dochodów pozwanych, co dawało mało skuteczną egzekucję). Potwierdzeniem tej oceny jest hipotetyczne założenie, jak potoczyłyby się dalsze losy pozwanych, gdyby nie proces eksmisyjny. Otóż dotychczasowa ich postawa pozwala stwierdzić, że nie doszłoby do żadnych zmian w ich sytuacji, zatem pozwani nie płaciliby powodom pełnych należności czynszowych, i jedynie występowali o dodatek mieszkaniowy, co prowadziłoby do dalszego wzrostu zadłużenia, a wszelkie zarzuty pozwanych spowodował właśnie niniejszy proces, co wskazuje, że zgłaszane są one na jego potrzeby. Dalszym potwierdzeniem tych ocen jest kwestia wad i usterek, które pozwana zgłaszać miała powodom. Otóż usterki te pozwana miała zgłaszać, i to kilkakrotnie, listem poleconym (k. 29), co rodzi pytanie, w tych realiach retoryczne, o dowód powyższego. Na rozprawie natomiast podała już, że usterki zgłaszała ustnie, co zrozumiałe wobec braku dowodu powyższego, jednak negatywnie wpływa na ocenę wiarygodności pozwanej w tym zakresie. Pozwana może się zresztą „wylegitymować” tylko 2 pisemnymi zgłoszeniami, tj. dopiero w procesie (III 2015) i bezpośrednio przed nim (III 2014), gdy już wiedziała o wypowiedzeniu (z daty 25.02.2014r.), co zresztą z racji bliskości czasowej wskazuje na ścisły związek z tą czynnością powodów, wręcz na reakcję na tę czynność. Trudno w tych realiach przyjmować, by w/w zarzuty pozwanej miały skutkować niedopuszczalnością eksmisji pozwanych, którzy – jak wskazuje całokształt w/w okoliczności – po prostu nie zamierzali płacić czynszu. Symboliczne tylko spłaty własne, częściowa płatność czynszu poprzez dodatek mieszkaniowy (który przecież przyznawany jest właśnie osobom o trudnej sytuacji materialnej), powodują, że ewentualne uchybienia przy podwyżce czynszu (zwłaszcza przy prawomocnych orzeczeniach sądowych zasądzających zaległości płatnicze), wykluczają uwzględnienie tych zarzutów.

W zakresie zarzutu co do nakładów, jakie poczynili pozwani w lokalu, wskazać należy na przepisy art. 461 § 2 K.c. i art. 676 K.c. Pierwszy z tych przepisów wyłącza prawo zatrzymania rzeczy wynajętej w przypadku dokonania nakładów na rzecz, natomiast drugi z nich wskazuje na uprawnienia wynajmującego w przypadku ulepszenia rzeczy przez najemcę, tj. zatrzymania ulepszeń za odpowiednią zapłatę lub żądania przywrócenia stanu poprzedniego. W żadnym zatem przypadku nakłady poczynione przez pozwanych nie uzasadniają tezy, iż w związku z ich dokonaniem pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu, wyłączające żądanie wydania rzeczy (art. 222 § 1 k.c.). Pozwanym pozostaje dochodzenie swych praw w odrębnym postępowaniu o zapłatę (a poza tym zarzuty z tego tytułu mogli przecież podnosić w wytoczonych im przez powodów sprawach o zapłatę), co zresztą wskazuje na zbędność powoływania biegłego, który wyceniłby te nakłady, w toku procesu niniejszego (wniosek o przeprowadzenie tego dowodu oddalono).

Oceniając natomiast same nakłady, o wartości jak podają pozwani ok. 7 tysięcy zł (co ma to istotne znaczenie przy próbie oceny, czy pozwani sumę nie opłaconego czynszu przeznaczyli na konieczny remont lokalu), należałoby wnioskować, że ich sytuacja nie jest tak zła, jak to opisują na potwierdzenie niemożności opłacania czynszu, skoro ponieśli nakłady w tej wysokości. Ponadto nakłady nawet w wysokości nawet 7000 zł (jakkolwiek nie udokumentowano tej kwoty w całości, a tylko w małej części) nie wyrównują długu wobec powodów. Przede wszystkim jednak zakres remontów wskazuje, że pozwani posiadane środki przeznaczali nie na zadania konieczne (np. tak eksponowana elektryka), lecz na to, co sami uznali za celowe (np. kafle w łazience), co ma znaczenie dla oceny zasadności/konieczności dokonywanych wydatków, a w efekcie oceny prawidłowości wykonania zobowiązań drugiej ze stron umowy (wynajmującego), lecz ponadto dla wiarygodności stron. Konieczność wymiany elektryki jest wątpliwa, skoro instalacja ta miała być kłopotem już kilka lat temu, jak mówi pozwana, lecz nie na tyle poważnym, by wówczas ją naprawiać, co podaje pozwany (co zresztą wskazuje, że wówczas nie było podstaw, by z tej przyczyny nie płacić czynszu, którego pozwani nie płacą od lat). W tych realiach można mieć wątpliwości, co istotnie było konieczne do naprawy, remontu, itp. w mieszkaniu pozwanych, a nie kwestionując prawa do wykafelkowanej łazienki (co w dzisiejszej dobie jest zresztą raczej standardem), ten wydatek wydawałby się mniej pilny (i ważny!) od usunięcia zagrożenia zdrowia i życia (z racji porażenia prądem, jak podają pozwani). Nie mogą zatem pozwani zarzucać powodom naruszeń, jeżeli samodzielnie i samowolnie dokonywali wątpliwej hierarchizacji celów remontowych w nie swoim lokalu, nie płacą c przy tym czynszu (bowiem to w tych realiach rozważana jest kwestia niepłacenia czynszu z racji, jak można wnioskować po wypowiedzi pozwanych, konieczności przeznaczenia środków na konieczne remonty).

Kończąc natomiast wątek oceny wiarygodności stron, w tym wypadku zwłaszcza w zakresie rozliczenia ich zadłużenia, ale także okoliczności zamiany lokali (z nr 5 na nr 7), zauważyć należy, iż niezrozumiałe i niejasne są wypowiedzi pozwanej co do przyczyn zamiany lokali i potrąceń dokonywanych wówczas przez powoda z jej wynagrodzenia za pracę. W szczególności nie można na w/w podstawie zrozumieć, czy powodowie wymogli na pozwanej zamianę lokalu nr (...) na lokal nr (...) za długi czynszowe, które z racji tej zamiany darowali (wówczas jednak brak stosownej adnotacji w dokumentach, w szczególności w aneksie z 2009r., a ponadto nie wiadomo, czego dotyczyły potrącenia z pensji pozwanej, która pracowała wówczas u powoda, skoro długu już nie było), czy też potrąceń dokonywano za dług późniejszy, tj. powstały po zamianie (co jednak oznacza brak związku z zamianą, skoro ta nastąpiła wcześniej).Dziwi też, że pozwana pamięta o kwocie potrącenia, nie pamięta natomiast wysokości wynagrodzenia lub choćby pozostałości po potrąceniu, co w wypadku osoby o jej dochodach jest mało racjonalne. Można zatem ogólnie powiedzieć, że w świetle tych oraz powyższych okoliczności zeznania pozwanej są mało wiarygodne, a to ma znaczenie dla wszystkich kwestii, które dotyczą powoływania się przez pozwaną na działania ustane wobec powodów, w szczególności rozliczenia, zgłaszanie im awarii i usterek, itp.

Rozważając zasadność żądania pozwu sąd uwzględnił również ewentualne następstwa orzeczenia oddalającego. Jeżeli zatem powództwo zostałoby oddalone pozwani pozostaliby w lokalu pomimo niepłacenia czynszu, a powodom jako właścicielom lokalu pozostawałyby kolejne procesy o zapłatę, z wątpliwą co do skuteczności egzekucją. Pozwani natomiast zapewne poprzestawaliby, jak dotychczas, na uzyskiwaniu dodatków mieszkaniowych, podaniach o rozłożenie długu na raty, itd. Takie rozwiązanie przeczyłoby jednak istocie prawa własności, skoro właściciele rzeczy nie mogliby swoją własnością dysponować, ani jej odzyskać, a pomimo to musieliby pokrywać dalsze koszty, tj. z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej. W tych realiach własność chroniona również konstytucyjnie (art. 64

Konstytucji) i konwencyjnie (art. 1 Protokołu nr (...) do EKPCz), zatem prawo zdecydowanie silniejsze od uprawnienia do zamieszkiwania (które zresztą obciąża Państwo, a nie konkretne osoby – art. 75 Konstytucji) nie doznawałaby żadnej realnej ochrony, wręcz ustępowałaby prawu obligacyjnemu, jakim jest najem, co z powyższych przyczyn akceptacji sądu nie może zyskać.

Pozwani zalegają w zapłacie należności czynszowych na znaczne kwoty i poza sporem jest, że wysokość długu przekracza trzy pełne okresy płatności. Powodowie mogli więc, wobec w/w faktu i spełnienia wszelkich wymogów proceduralnych, wypowiedzieć im dotychczasowy stosunek prawny. Z racji zatem skutecznego rozwiązania z pozwanymi umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego, co w efekcie oznacza dopuszczalność eksmisji, na podstawie art.222 § 1 kc i art. 11 ust 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu (pkt I).

Realizując nakaz rozstrzygnięcia w orzeczeniu eksmisyjnym o lokalu socjalnym (art. 14 ust. 1 w/w ustawy) sąd uwzględnił , że w zasadzie brak uwag i zastrzeżeń co do sposobu korzystania z lokalu przez pozwanych, co spełnia przesłanki z art. 14 ust. 3 w/w ustawy. Pozwani dbali o lokal, a jakkolwiek dokonywane przez nich remonty są wątpliwe w aspekcie dopuszczalności kwestionowania na tej podstawie eksmisji, były one wykonane i świadczą o dbałości o wynajmowany lokal. Sposób korzystania z lokalu oraz sytuacja materialna pozwanych, która nie jest dobra, wskazują zatem na zasadność przyznania im lokalu socjalnego (pkt II). Konsekwencją w/w rozstrzygnięcia jest nakazanie wstrzymania eksmisji do czasu złożenia pozwanym oferty najmu lokalu socjalnego, stosownie do art. 14 ust. 6 ustawy (pkt I)I).

O kosztach procesu (pkt IV) orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Stosownie bowiem do wyniku sporu pozwani, jako przegrywający spór, zwrócą powódce koszty w postaci uiszczonej prze nią opłaty od pozwu (200 zł) oraz wynagrodzenia pełnomocnika powódki (120 zł). W tym wypadku brak podstaw do odstąpienia od obciążenia pozwanych tym obowiązkiem, skoro ich sytuacja materialna została już uwzględniona przy orzeczeniu o lokalu socjalnym, powodowie zaś koszty te musieli ponieść w celu dochodzenia swych praw.

Wobec wyznaczenia pozwanej pełnomocnika z urzędu należało przyznać mu żądane a nie opłacone koszty pomocy prawnej (pkt V). Na koszty te składa się wynagrodzenie w wysokości 150 % stawki minimalnej, w pełni uzasadnione charakterem sprawy i nakładem pracy, a także poniesione wydatki, wg spisu kosztów (k. 302), który nie budzi wątpliwości/