

Sygnatura akt I C 477/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 19-01-2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Jolanta Malik

Protokolant: Łukasz Wojciechowski

po rozpoznaniu w dniu 19-01-2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G.W.

przeciwko K. B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu K. B. wydanie stronie powodowej G. W. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...),

II. orzeka, iż pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt I C 477/15

UZASADNIENIE

Pozwem z 30 marca 2015 r. strona powodowa G. W. wniosła o nakazanie pozwanemu K. B. opróżnienia, opuszczenia i wydania jej lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Ponadto G. W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że najemcą powyższego lokalu była Ł. M., jednak z uwagi na zadłużenie umowa najmu została jej przez stronę powodową wypowiedziana ze skutkiem prawnym na 31 lipca 2011 r. na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Ł. M. zmarła 13 grudnia 2013 r. Następnie jej syn – pozwany K. B. wystąpił do G. W. z wnioskiem o zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu, jednak nie został on uwzględniony, ponieważ w ocenie G. W. pozwany nie wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. z uwagi na wcześniejsze skuteczne wypowiedzenie najmu jego matce oraz nie spełniał przesłanek do zawarcia umowy najmu, wynikających z uchwały nr (...) R. M. (1) W. z 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. W..

Na rozprawie w dniu 6 października 2015 r. pozwany K. B. wniósł o oddalenie powództwa, kwestionując fakt skutecznego rozwiązania umowy najmu, ponieważ nie wiadomo, kto oraz w czyim imieniu składał pisma o wezwaniu do zapłaty oraz wypowiedzeniu najmu. Ponadto podniósł zarzut zatrzymania z art. 461 § 1 k.c., wskazując, że wydanie nieruchomości nie może nastąpić do momentu zabezpieczenia roszczeń przysługujących pozwanemu z tytułu nakładów poczynionych na tę nieruchomość w kwocie co najmniej 140 000 zł. Zdaniem pozwanego § 2 tego przepisu nie znajduje w niniejszej sprawie zastosowania przy założeniu, że pozwany najemcą lokalu nigdy nie był.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

G.W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Składa się on z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 62,08 m².

Na podstawie umowy najmu z 21 kwietnia 1995 r. zawartej na czas nieokreślony został on przekazany do zamieszkania najemcy Ł. M.. Na podstawie § 4 i 6 umowy najemca zobowiązany był do płacenia czynszu oraz innych opłat w terminie do 10 dnia każdego miesiąca z góry.

Dowód: umowa najmu z 21.04.1995 k. 25-26.

Na przełomie lat 2009-2011 wraz z Ł. M. w okresie kilku miesięcy po rozwodzie mieszkał jej syn - pozwany K. B.. W okresie od lipca do końca 2010 r. Ł. M. przeprowadziła kapitalny remont powyższego lokalu mieszkalnego. Został on sfinansowany „w ciemno” przez pozwanego, który nie dowiadywał się, jaki jest stan prawny i finansowy lokalu.

Dowód: faktury VAT i paragony za materiały budowlane k. 97-119,

fotografia k. 120,

korespondencja mailowa pozwanego z wykonawcą k. 121-129,

zeznania H. D. k. 157-158,

zeznania O. B. k. 158,

przesłuchanie pozwanego k. 158-159.

Pismem z 9 grudnia 2010 r. G.W. wezwała Ł. M. do zapłaty kwoty 18 697,21 zł tytułem zaległych należności za korzystanie z wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego wraz z należnymi ustawowymi odsetkami naliczonymi do dnia zapłaty oraz do terminowego regulowania bieżących należności, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zadłużenia i uprzedzając o zamiarze wypowiedzenia umowy.

Korespondencja z powyższym pismem nie została odebrana przez adresata po podwójnym awizowaniu i zwrócono ją do nadawcy.

Dowód: wezwanie z 9.12.2010 k. 23,

potwierdzenie nie odebrania wezwania z 9.12.2010 k. 24.

Pismem z 27 maja 2011 r., doręczonym najemcy 1 czerwca 2011 r., G. W. wypowiedziała Ł. M. ze skutkiem prawnym na dzień 31 lipca 2011 r. najem wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego, wzywając jednocześnie do jego opuszczenia, opróżnienia i wydania w terminie 7 dni od dnia ustania najmu. Jako podstawę prawną wypowiedzenia wskazano art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, natomiast jako przyczynę wypowiedzenia zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat za lokal, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności.

Dowód: wypowiedzenie z 27.05.2011 r. k. 21,

potwierdzenie doręczenia wypowiedzenia 27.05.2011 r. k. 12.

Ł. M. zmarła 13 grudnia 2013 r.

Dowód: odpis skrócony aktu zgonu k. 16.

Na początku 2014 r. stan konta powyższego lokalu mieszkalnego wykazywał zadłużenie w kwocie 35 395,37 zł. Przez cały rok 2014 r. pozwany K. B. wpłacał na rzecz G. W. co miesiąc kwoty rzędu 500-600 zł. Wystarczało to na

regulowanie bieżących należności tytułem czynszu i opłat oraz częściowo odsetek od zadłużenia. W efekcie stan konta lokalowego na koniec roku 2014 wykazywał zadłużenie w kwocie 35 896,73 zł.

Pozwany K. B. nie wiedział, że jego matka nie regulowała należności lokalowych. O zadłużeniu dowiedział się po jej śmierci.

Dowód: wyciąg z konta lokalowego za rok 2014 k. 10,

przesłuchanie pozwanego k. 159.

Pismami z 6 marca 2014 r. oraz 28 lipca 2014 r. pozwany K. B. wniósł do G.W. o zawarcie z nim umowy najmu powyższego lokalu mieszkalnego. W pierwszym z pism powoływał się na wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej na podstawie art. 691 k.c., natomiast w drugim na szczególne okoliczności w postaci swojej niewiedzy o zadłużeniu lokalu przez Ł. M. i wypowiedzeniu umowy najmu przez G. W., poczynieniu znacznych nakładów finansowych na remont mieszkania oraz zamieszkiwania w nim od dzieciństwa z przerwą, kiedy to mieszkał ze swoją żoną w innym miejscu.

W odpowiedzi na powyższe G. W. odmówiła K. B. zawarcia umowy najmu, wskazując, że nie wstąpił on w stosunek najmu po zmarłej na podstawie art. 691 k.c., ponieważ przed jej śmiercią umowa została skutecznie wypowiedziana, a ponadto nie spełnia on przesłanek do zawarcia umowy najmu, wynikających z uchwały nr (...) R. M. (2) W. z 21 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. W. w postaci nie zamieszkiwania w lokalu przez okres powyżej 5 lat oraz występowania zaległości finansowych na koncie lokalu.

Korespondencja z powyższą odpowiedzią G.W. nie została przez K. B. podjęta i zwrócono ją do nadawcy.

Dowód: wniosek pozwanego z 28.07.2014 k. 17-18,

wniosek pozwanego z 6.03.2014 k. 19-20,

odpowiedź G.W. z 19.08.2014 i 17.09.2014 k. 12 i 14,

potwierdzenie nie odebrania korespondencji przez pozwanego k. 13 i 15.

Pozwany K. B. nie pobiera świadczeń emerytalno-rentowych, nie korzysta z pomocy finansowej oraz pracy socjalnej M. S. (1) we W. ani nie figuruje w ewidencji zarejestrowanych osób bezrobotnych. Pozwany mieszka w P. we własnym mieszkaniu. Tam też pracuje jako dyrektor(...)i zarabia około 14 000 zł netto.

Dowód: informacja z ZUS W. k. 40,

informacja z MOPS W. k. 42,

informacja z PUP W. k. 50,

przesłuchanie pozwanego k. 158.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawą żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego co do zasady jest art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Z przepisu tego wynika, że roszczenie to nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zatem dopóki taki stosunek trwa, wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela tak, że podniesiony przez pozwanego w procesie

windykacyjnym zarzut dylatoryjny, iż przysługuje mu uprawnienie do posiadania rzeczy, może spowodować oddalenie powództwa.

W realiach niniejszej sprawy bezsporne było, że Ł. M. zajmowała lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu z 21 kwietnia 1995 r. zawartej z G.W. na czas nieokreślony. Podobnie bezsporne było, że w tym samym lokalu na przełomie lat 2009-2011 zamieszkiwał za zgodą swojej matki pozwany K. B. przez okres kilku miesięcy po rozwodzie. Oznacza to, że pozwany nie był najemcą tego lokalu, jednak swój tytuł prawny do zamieszkiwania w nim wywodził w sposób pochodny od swojej matki, która była jego najemcą.

Mając na uwadze powyższe, nie ulegało wątpliwości, że zarówno pozwanego, jak i jego matkę należało uznać za lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), a zatem że zastosowanie w stosunku do nich znajdują uregulowania tejże ustawy, mające na celu ochronę ich praw.

Pozwany sam przyznał, że w mieszkaniu matki przebywał do roku 2011 przez okres kilku miesięcy, a następnie przeprowadził się do mieszkania położonego w P., którego jest właścicielem i gdzie do chwili obecnej mieszka. W takiej sytuacji nie może być mowy o wstąpieniu przez pozwanego na podstawie art. 691 k.c. w stosunek najmu po swojej matce, zmarłej 13 grudnia 2013 r. Co prawda, jako dziecko zmarłego najemcy należy on do kręgu osób uprawnionych w rozumieniu art. 691 § 1 k.c., jednak zgodnie z § 2 tego przepisu pozwany musiałby stale zamieszkiwać ze swoją matką aż do chwili jej śmierci, żeby móc wstąpić w stosunek najmu po niej, co w realiach niniejszej sprawy nie miało miejsca, gdyż pozwany stale zamieszkiwał w chwili śmierci swojej mamy w P.. Biorąc to pod uwagę, większego znaczenia w niniejszej sprawie nie ma kwestia skuteczności wypowiedzenia najmu Ł. M. przez G.W. z uwagi na zaległości w płatnościach czynszu i pozostałych opłat. Dla porządku wskazać jednak należy, że w ocenie Sądu wypowiedzenie to było skuteczne.

Pozwany K. B. nie kwestionował, że wbrew obowiązkowi, wynikającemu z § 4 i 6 umowy najmu, jego matka miała duże zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat za zajmowany lokal, przewyższające 3-krotną miesięczną należność. Okoliczność ta nie była przedmiotem sporu w niniejszej sprawie. Z uwagi na wysokość zadłużenia strona powodowa G.W. pismem z 27 maja 2011 r. wypowiedziała Ł. M. ze skutkiem prawnym na dzień 31 lipca 2011 r. najem zajmowanego lokalu mieszkalnego. Jednocześnie G. W. spełniła przy tym wszystkie wymagania, wynikające z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z powołanym przepisem wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności i określać przyczynę wypowiedzenia (ust. 1). Pozwany w żaden sposób nie kwestionował skuteczności doręczenia jego matce przez G. W. wskazanego wyżej pisma z 27 maja 2011 r., wypowiadającego umowę najmu. Wskazano w nim, że przyczyną wypowiedzenia są zaległości w zapłacie czynszu. Sytuację taką szczegółowo reguluje art. 11 ust. 2 pkt 2 omawianej ustawy, zgodnie z którym 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.

Wskazać należy, że wszystkie wskazane w powyższym przepisie przesłanki zostały spełnione. Bezsporne w sprawie było, że najpierw pismem z 9 grudnia 2010 r. G.W. wezwała matkę pozwanego do zapłaty kwoty 18 697,21 zł tytułem zaległych należności za korzystanie z wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego wraz z należnymi ustawowymi odsetkami naliczonymi do dnia zapłaty oraz do terminowego regulowania bieżących należności, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zadłużenia i uprzedzając o zamiarze wypowiedzenia umowy. Następnie pismem z 27 maja 2011 r. opisanym wyżej wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2011 r., a więc na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W konsekwencji Sąd uznał, że umowa najmu zawarta między G. W. a Ł. M. została skutecznie wypowiedziana i wygasła z dniem 31 lipca 2011 r. Konsekwencją tego było wygaśnięcie wszystkich innych pochodnych tytułów prawnych do

lokalu mieszkalnego, w tym pozwanego K. B. (art. 668 § 2 k.c.). Uznać zatem należało, że obecnie pozwany zajmuje i korzysta z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) bez tytułu prawnego, a co za tym idzie G. W. przysługiwało w stosunku do niego skuteczne roszczenie windykacyjne.

Odnosząc się to zarzutów pozwanego, które miały na celu wykazanie bezskuteczności dokonanego wypowiedzenia najmu, wskazać należy, że były one bezprzedmiotowe wobec nie zamieszkiwania pozwanego w lokalu w chwili śmierci najemcy. Ponadto były również bezzasadne. Zarzuty podniesione na rozprawie w dniu 6 października 2015 r. o tym, że nie wiadomo, kto oraz w czyim imieniu składał pisma o wezwaniu do zapłaty oraz wypowiedzeniu najmu są dla Sądu całkowicie niezrozumiałe. W pismach tych wyraźnie podano, że ich nadawcą jest (...) który stanowi jednostkę budżetową G. W.. Co więcej, w treści oświadczeń woli jednoznacznie wskazano, że są one składane przez G. W., w związku z czym zarzut powoda w tym zakresie całkowicie przeczy treści samych pism i jako taki nie mógł zostać uwzględniony. Za bezzasadny Sąd uznał również zarzut bezskuteczności wypowiedzenia najmu wobec przedawnienia roszczeń G. W. o zapłatę. W pierwszej kolejności wskazać należy, że upływ przedawnienia roszczenia o zapłatę nie skutkuje jego wygaśnięciem, a jedynie przekształceniem w tzw. zobowiązanie naturalne. Innymi słowy, wierzytelność i dług nadal istnieją, jednak wierzyciel nie może domagać się spełnienia roszczenia na drodze sądowej, jeśli dłużnik podniesie zarzut przedawnienia. A zatem, skoro dług Ł. M. istniał, nawet jeśli przyjąć, że nastąpiło przedawnienie roszczeń G.W., to spełniona mimo wszystko była przesłanka pozostawania lokatora w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, wynikająca z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Poza tym podkreślić również trzeba, że pozwany w żaden sposób nie udowodnił swoich twierdzeń o przedawnieniu przedmiotowych roszczeń, a obowiązek taki ciążył na nim na podstawie art. 6 k.c. Z wyciągu z konta za rok 2014 wynika jedynie, że lokal jest zadłużony na kwotę około 35 000 zł. Z dokumentu tego w żaden sposób nie wynikają poszczególne daty wymagalności długu, wobec czego stwierdzenie upływu terminów przedawnienia jest niemożliwe. Pozwany nie wykazał się w tym zakresie żadną inicjatywą dowodową.

Reasumując, niezależnie od tego czy najem lokalu ustał na skutek wypowiedzenia czy też później na skutek śmierci najemcy, to pozwany nie ma tytułu prawnego do lokalu, a co za tym idzie ma obowiązek jego wydania. Najem bowiem ustał najpóźniej z chwilą śmierci matki pozwanego, a ten nie wstąpił w stosunek najmu na podst. art. 691 kc.

Kolejną istotną rzeczą, wymagającą rozważenia, był zarzut zatrzymania podniesiony przez pozwanego na podstawie art. 461 § 1 k.c., zgodnie z którym zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Podnosząc ten zarzut, pozwany powoływał się na okoliczność przeprowadzenia w 2010 r. kapitalnego remontu lokalu mieszkalnego, objętego żądaniem pozwu, na kwotę 140 000 zł i przysługiwaniem mu wobec tego w stosunku do G. W. roszczenia o zwrot poniesionych na lokal mieszkalny nakładów na podstawie art. 226 k.c. G.W. nie zaprzeczała samej okoliczności przeprowadzenia remontu mieszkania, wskazując natomiast, że najemca zgodnie z umową najmu nie był uprawniony do dokonania prac remontowych i zrobił to samowolnie, na własną rękę, nie czyniąc z właścicielem nieruchomości żadnych ustaleń w tym zakresie. Poza tym strona powodowa kwestionowała kwotę 140 000 zł, którą pozwany miał ponieść na remont mieszkania.

Głębszej analizy wymagało jednak stanowisko G. W., że K. B. nie przysługuje prawo zatrzymania z uwagi na brzmienie art. 461 § 2 k.c., zgodnie z którym prawo zatrzymania nie przysługuje, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyzycznych.

Nie ulega żadnej wątpliwości, że lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) był zajmowany przez Ł. M. na podstawie umowy najmu, wobec czego z punktu widzenia strony powodowej w niniejszym procesie dochodzi ona zwrotu rzeczy wcześniej wynajętej niezależnie od tego, że obecnie lokal ten jest zajmowany przez osobę trzecią. Sąd jednak ustalił, że pozwany K. B. nigdy nie był najemcą przedmiotowego lokalu, obecnie nie posiada do niego żadnego tytułu prawnego, wobec czego z jego punktu widzenia przedmiotem roszczenia strony powodowej nie jest rzecz wcześniej mu wynajęta. Koniecznym zatem było rozstrzygnięcie, czy przepis art. 461 § 2 k.c. ma do K. B. zastosowanie i wyklucza powołanie się przez niego na prawo zatrzymania.

W powyższym zakresie wskazać należy, że w tych ściśle określonych w art. 461 § 2 k.c. kilku przypadkach prawo zatrzymania zostało wyłączone wobec uznania, iż interes uprawnionego w otrzymaniu rzeczy z powrotem przeważa nad interesem zobowiązanego w otrzymaniu zwrotu dokonanych przez niego nakładów. W następstwie tego wynajmujący, wdzierżawiający i użyczający uzyskują możliwość wejścia w posiadanie swojej rzeczy niezwłocznie z chwilą ustania właściwych stosunków zobowiązaniowych, natomiast najemcy, dzierżawcy i biorący w użyczenie nie mogą – pod pretekstem wyczekiwania na zwrot nakładów – przetrzymywać ich rzeczy i nadal z nich korzystać. Nie bez znaczenia dla tego wyłączenia prawa zatrzymania pozostaje też okoliczność, że i same umowy w większym stopniu zawierane są w interesie zobowiązanych do zwrotu rzeczy (zob. T. Wiśniewski, Prawo zatrzymania w Kodeksie cywilnym, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999, s. 180).

Celem art. 461 § 2 k.c., co należy z całą stanowczością podkreślić, jest ochrona wynajmujących, wdzierżawiających i użyczających. W kontekście stosunków prawnych, których przedmiotem jest nieruchomości, przywołać należy argumenty doktryny, zgodnie z którymi w wyniku umożliwienia korzystania z prawa zatrzymania powstawałyby trudności i połączone z nimi straty dla właścicieli tych nieruchomości, gdyż wynajmujący nie mógłby natychmiast ponownie wynająć lokalu, a wdzierżawiający nie mógłby na czas podjąć odpowiednich czynności agrotechnicznych. Poza tym nie istnieje potrzeba prawa zatrzymania, skoro wynajmujący oraz wdzierżawiający samą swoją pozycją majątkową dają dostateczną gwarancję zwrotu poniesionych przez drugą stronę wydatków. Ponadto nie bez znaczenia pozostaje i to, że suma nakładów najczęściej byłaby niewspółmierna do wysokiej zazwyczaj wartości wchodzących w rachubę nieruchomości. W doktrynie polskiej zyskał sobie uznanie pogląd, że prawa zatrzymania nie można wykonać w tych wypadkach, gdy interes wierzyciela w otrzymaniu rzeczy z powrotem jest silniejszy niż szczególny interes dłużnika w otrzymaniu czy to zwrotu nakładów, czy też odszkodowania. Pogląd taki został też wyrażony w wyroku z dnia 24 września 1962 r., 1 CR 825/61, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że „Ustawa nie zezwala wykonać prawa zatrzymania wówczas, gdy oceniony obiektywnie interes wierzyciela w otrzymaniu rzeczy z powrotem jest silniejszy od interesu dłużnika w otrzymaniu zwrotu wydatków”. Myślą przewodnią, która przyświecała ustawodawcy, było zapewnienie wierzycielowi możliwości wejścia w posiadanie rzeczy użyczonej, wynajętej lub wdzierżawionej od razu z chwilą, w której powstanie obowiązek dłużnika do jej wydania. W tych wypadkach zatrzymanie ma być wyłączone i w związku z tym tylko wówczas ustawa przypisuje przewagę interesowi wierzyciela w uzyskaniu zwrotu rzeczy nad interesem pozwanego w otrzymaniu zwrotu jego nakładów. W razie czynu niedozwolonego chodzi o zrealizowanie obowiązku przywrócenia poprzedniego stanu rzeczy, natomiast w pozostałych wypadkach prawo zatrzymania nie zostało dopuszczone ze względu na to, aby pod pozorem oczekiwania na zwrot wydatków wyłożonych na rzecz nie przetrzymywano rzeczy użyczonej, wynajętej lub wdzierżawionej i nie korzystano z niej po ustaniu stosunku użyczenia, najmu lub dzierżawy (zob. T. Wiśniewski, Prawo zatrzymania w Kodeksie cywilnym, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999, s. 162-166).

Powyższa argumentacja prowadzi zatem do wniosku, że kluczowy w interpretacji art. 461 § 2 k.c. jest interes wynajmującego, a co za tym idzie jego punkt widzenia. W konsekwencji w realiach niniejszej sprawy przedmiotem roszczenia G. W. jest w dalszym ciągu rzecz wynajęta, pomimo tego, że strony powodowej z K. B. stosunek najmu nigdy nie łączył – K. B. zajmuje bowiem lokal po najemcy, którym była jego matka. Przywołać również należy kilka istotnych faktów, które przemawiają za udzieleniem ochrony w tej sytuacji G. W.. Remont lokalu mieszkalnego został przeprowadzony w roku 2010, a więc w czasie trwania stosunku najmu między G. W. a Ł. M.. Co więcej, z zeznań H. D. wynika, że remont był przeprowadzany przez matkę pozwanego, natomiast K. B. jedynie go finansował. Sąd dał tej osobie pełnię wiary, bowiem jej relację potwierdzają przedłożone przez pozwanego faktury VAT, gdzie na żadnej z nich jako nabywca nie figuruje pozwany, na znacznej natomiast części pojawiają się dane jego matki. Ponadto z korespondencji e-mail prowadzonej przez pozwanego z wykonawcą wynika, że umowa miała zostać zawarta właśnie przez Ł. M., a nie przez pozwanego, co również potwierdza okoliczność, że pozwany pełnił przy remoncie lokalu wyłącznie rolę finansującego. W konsekwencji uznać należało, że to Ł. M. poczyniła na lokal mieszkalny nakłady ze środków uzyskanych w drodze darowizny od swojego syna i to jej przysługiwało roszczenie w stosunku do G. W. o zwrot nakładów, które w chwili jej śmierci przeszło na pozwanego K. B.. Wniosek z przywołanych okoliczności może być tylko taki, że pozwany swoje roszczenie o zwrot nakładów wywodzi od zmarłej najemczyni, a co za tym idzie dotyczy ono rzeczy wynajętej, co do której z mocy art. 461 § 2 k.c. prawo zatrzymania jest wyłączone. Jeśli zatem najemczyni

lokalu czyniła w nim nakłady, to zasady ich zwrotu określa umowa najmu oraz przepisy kc o najmie (np. art. 676 kc w zakresie ulepszeń czy art. 663 kc w zakresie koniecznych napraw). Przepisy te w sposób wyłączny regulują kwestie zwrotu nakładów poczynionych w czasie trwania stosunku najmu, rozliczeń takich nakładów nie można dokonywać w oparciu o art. 224 kc i n. Pozwany zatem jako spadkobierca swojej matki będzie mógł dochodzić zwrotu nakładów od G. W., o ile będą one uzasadnione w świetle przepisów prawa materialnego i postanowień umowy. Skorzystanie z prawa zatrzymania nie może prowadzić do obejścia postanowień umowy najmu w zakresie prawa zwrotu nakładów oraz regulacji kodeksowych, a to w szczególności art. 676 kc)

Dalej Sąd miał na względzie, iż niedopuszczalna byłaby taka interpretacja art. 461 §2 kpc, wg której najemca, od którego po ustaniu najmu wynajmujący domaga się zwrotu rzeczy, nie mógłby skorzystać z prawa zatrzymania z uwagi na wyłącznie zawarte w tym przepisie, a osoba, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy, a której tytuł do lokalu był tylko pochodny, a więc słabszy, z takiego prawa mogłaby skorzystać.

Biorąc pod uwagę przyjęte stanowisko Sądu o nie przysługującym pozwanemu prawie zatrzymania, prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność wysokości poniesionych przez pozwanego nakładów oraz czy były to nakłady konieczne, Sąd uznał za zbędne i nieistotne dla rozstrzygnięcia. W konsekwencji oddalił wnioski dowodowe zgłoszone na tą okoliczność przez pozwanego, w tym o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa.

W sprawach o opróżnienie lokalu mieszkalnego niebagatelne znaczenie ma art. 5 k.c. Obliguje on Sąd do zbadania w każdym przypadku zasadności powództwa pod kątem jego zgodności z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Wskazać jednak należy, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym, o czym orzekł Sąd Najwyższy w postanowieniu z 2 czerwca 2011 r. o sygn. I CSK 520/10. Wyjątkowość sprzeczności z zasadami współżycia społecznego roszczenia windykacyjnego ograniczona jest w zasadzie do osób, które ze względu na znaczne ubóstwo lub bardzo ciężki stan zdrowia okazałyby się nieporadne życiowo i nie byłyby w stanie postarać się o znalezienie innego miejsca zamieszkania.

Odnosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że brak jest jakichkolwiek podstaw do oddalenia powództwa w oparciu o art. 5 k.c. Pozwany K. B. z pewnością nie jest osobą ubogą skoro zarabia około 14 000 zł netto. Co więcej, posiada od własne mieszkanie w P., w którym stale zamieszkuje od kilku lat. W konsekwencji żadne szczególne względy nie przemawiają za tym, by umożliwić mu dalsze zajmowanie i korzystanie z gminnego lokalu, w którym wcześniej mieszkała jego matka. Nawet jeśli pozwany potrzebuje lokalu mieszkalnego położonego we W., nic nie stoi na przeszkodzie, by uzyskał prawo do takiego miejsca na wolnym rynku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Rozstrzygnięcie takie powinno znaleźć się w treści wyroku po uprzednim zbadaniu z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób, których nakaz dotyczy (ust. 3). Jednocześnie w ust. 4 ustawodawca wskazał sytuacje, kiedy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, chyba że dana osoba może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy wskazać należy, że w stosunku do pozwanego K. B. nie zachodzą żadne przesłanki do orzeczenia o jego uprawnieniu do lokalu socjalnego. Posiada od własnościowe mieszkanie w P., a jego zarobki spokojnie pozwalają na nabycie praw do lokalu na wolnym rynku, wobec czego oczywistą rzeczą jest, że uprawnienie do lokalu socjalnego mu nie przysługuje.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, Sąd nakazał pozwanemu opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) oraz wydanie go stronie powodowej. Jednocześnie Sąd orzekł, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Pozwany K. B. przegrał niniejszy proces w całości, wobec czego Sąd na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądził od niego na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na taką sumę złożyła się kwota 200 zł tytułem wniesionej opłaty od pozwu na podstawie art. 27 pkt 11 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.) oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 240 zł na podstawie § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).