

UZASADNIENIE

Pełn. powódki J. S. wniosła o nakazanie pozwanym M. T. (1), R. T. (1) i D. T. (1) opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w O., przy ulicy (...), orzeczenie o braku uprawnienia wobec pozwanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając roszczenie wskazała, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do w/w lokalu mieszkalnego, w którym pozwani obecnie zamieszkują bez tytułu prawnego.

Strony w okresie od dnia 5 lipca 2017 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. łączyła zawarta na czas oznaczony umowa najmu. Pozwani płacili na rzecz powódki czynsz najmu w kwocie po 700 zł przez pierwsze 3 miesiące oraz w kwocie po 1.000 zł miesięcznie przez cały dalszy okres trwania umowy najmu.

Przed upływem terminu zakończenia umowy najmu, powódka ustaliła, że wszyscy pozwani są zainteresowani dalszym zamieszkiwaniem w przedmiotowym lokalu. W związku z tym powódka przesłała pozwanemu M. T. (1) projekt nowej umowy najmu. Pozwani nie zgodzili się na jej podpisanie, w związku z czym powódka oświadczyła, że nie wyraża zgody na dalsze zamieszkiwanie przez nich w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w O.. Po zakończeniu umowy najmu pozwani nie wyprowadzili się z mieszkania powódki uiszczając jedynie czynsz na rzecz spółdzielni mieszkaniowej oraz opłaty za media. Powódka pismami z dnia 18 marca 2019 r. wezwała pozwanych do opuszczenia lokalu mieszkalnego, jednak pozwani nie ustosunkowali się do żądania powódki.

W opinii powódki, brak jest przesłanek do przyznania każdemu z pozwanych prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. (k. 4-10)

Pozwani M. T. (1), R. T. (1) i D. T. (1) w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa.

W obszernym uzasadnieniu swojego stanowiska, sprzeciwili się orzeczeniu eksmisji wskazując, że po zakończeniu umowy najmu dalej zamieszkiwali w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w O., za zgodą powódki.

Po upływie terminu obowiązywania umowy powódka nie wystąpiła z żądaniem zwrotu przedmiotu najmu, nie przejawiała woli zakończenia stosunku najmu z pozwanymi, wobec czego w przekonaniu pozwanych stosunek najmu trwał w dalszym ciągu.

Pozwani wskazali, że wobec zaprzestania opłacania przez nich czynszu najmu, powódka wystąpiła dopiero w dniu 18 marca 2019 r. z żądaniem aby w terminie do 31 marca 2019 r. opuścili przedmiotowy lokal mieszkalny. W opinii pozwanych, powódka nie dokonała jednak wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, która zatem nadal obowiązuje.

Pozwani wskazali, że ich trudna sytuacja zdrowotna jak i materialna uniemożliwia zawarcie umowy najmu mieszkania na wolnym rynku.

Pozwani zaznaczyli jednocześnie, że pomimo zwłoki w uiszczaniu czynszu najmu, zawsze dokonywali opłat czynszowych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i opłat eksploatacyjnych oraz dbali o zajmowany lokal.

Pozwani wskazali, że R. T. (1) jest w trakcie pozyskiwania orzeczenia o niepełnosprawności, w związku z czym wnoszą o zawieszenie postępowania do czasu uzyskania tego orzeczenia. (k. 76-81)

Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Gminę O., która nie przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej.

Postanowieniem wydanym w dniu 9 stycznia 2020 r. Sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania. (k. 122)

Sąd ustalił, co następuje:

Powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O., przy ulicy (...).

(dowód: wydruk z księgi wieczystej – k. 14-19)

W dniu 5 lipca 2017 r. powódka zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego o pow. 56,60 m², położonego w O. przy ul. (...).

Zgodnie z § 3, umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. do dnia 31 grudnia 2018 r., a po upływie tego terminu przestaje obowiązywać bez uprzedniego wypowiedzenia.

(niesporne, a nadto dowód: umowa najmu z załącznikiem – k. 20-24)

Strony ustaliły czynsz najmu na kwotę po 700 zł przez pierwsze 3 miesiące, tj. za lipiec, sierpień i wrzesień 2017 r. oraz na kwotę po 1.000 zł miesięcznie poczynając od października 2017 r., płatny z góry do dnia 28 – go dnia każdego miesiąca.

(dowód: umowa najmu z załącznikiem – k. 20-24)

Przed upływem terminu zakończenia umowy powódka skontaktowała się z pozwanym M. T. (1) celem ustalenia warunków ewentualnego przedłużenia umowy najmu. Uzyskała od niego informację, że wszyscy pozwani są zainteresowani dalszym zamieszkiwaniem w przedmiotowym lokalu. Powódka zaproponowała wysokość czynszu najmu na kwotę 1.200 zł, którą ostatecznie ustalono na kwotę 1.100 zł.

(dowód: wydruk wiadomości wymienianych pomiędzy powódką a pozwanym M. T. (1) k. 99-102, przesłuchanie powódki k. 123v- 124v)

Powódka przekazała pozwanym projekt nowej umowy najmu, który mieli podpisać. Pozwani odesłali powódce niepodpisany projekt z naniesionymi poprawkami wraz z pismem zatytułowanym „zwrot umowy najmu lokalu”.

(dowód: pismo „zwrot umowy najmu lokalu” k. 85, umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 stycznia 2019 r. k. 95-98, przesłuchanie powódki k. 123v- 124v)

Powódka oświadczyła pozwanym, że nie wyraża zgody na zamieszkiwanie pozwanych w przedmiotowym lokalu bez podpisania nowej umowy najmu.

(dowód: przesłuchanie powódki k. 123v- 124v)

Pozwani nie wyprowadzili się z mieszkania powódki po zakończeniu umowy najmu, zaprzestali także uiszczania na jej rzecz czynszu najmu.

(dowód: przesłuchanie powódki k. 123v-124v, przesłuchanie pozwanego M. T. k. 124v-125v, przesłuchani pozwanej D. T. k. 125v, przesłuchanie pozwanego R. T. k. 125a-125a v.)

W dniu 18 marca 2019 r. powódka reprezentowana przez pełnomocnika skierowała do każdego z pozwanych pismo, w którym domagała się, by opuścili i opróżnili lokal mieszkalny przy ul. (...) w O. do dnia 31 marca 2019 r. z zagrożeniem wystąpienia na drogę sądową. Zażądała także odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w kwocie po 1.000 zł miesięcznie za styczeń i luty oraz uregulowania opłat związanych z eksploatacją lokalu za marzec 2019 r.

(dowód: pisma z dowodami odbioru – k. 25-33)

Pozwany M. T. (1) ma 43 lata, pracuje osiągając dochód wysokości 3.900 zł brutto miesięcznie, tj. około 2.500-2.600 zł netto, nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu. Spłaca kredyt w kwocie około 2.000 zł miesięcznie.

(dowód: przesłuchanie pozwanego M. T. k. 124v-125v)

Pozwana D. T. (1) ma 72 lata, przebywa na emeryturze w wysokości 1.911,20 zł. Posiada obciążenia komornicze w kwocie około 900 zł miesięcznie.

(dowód: pismo z ZUS z dnia 1 marca 2019 r. k. 116, przesłuchanie pozwanej D. T. k. 125v)

Pozwany R. T. (1) ma 72 lata, przebywa na emeryturze w wysokości 2.716,94 zł. Po odliczeniu zajęć komorniczych otrzymuje kwotę 1.580 zł.

(dowód: zawiadomienie z ZUS z dnia 18 marca 2019 r. k. 117, przesłuchanie pozwanego R. T. k. 125a-125a v.)

Sąd ustalił stan faktyczny w sprawie na podstawie dowodów z dokumentów złożonych do akt, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu oraz na podstawie wyjaśnień przesłuchanych w sprawie stron.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powódki o eksmisję pozwanym z lokalu mieszkalnego położonego w O., przy ulicy (...) i opróżnienie go z ich rzeczy jest w ocenie Sądu w pełni uzasadnione i jako takie zasługuje na uwzględnienie w całości.

Powódka zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas określony.

Zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

Pozwani nie wywiązali się z tego obowiązku i pomimo upływu terminu na jaki zawarto umowę najmu, nie opuścili i nie opróżnili lokalu.

Żądanie powódki, aby sąd nakazał pozwanym opuszczenie, opróżnienie i wydanie mu lokalu zajmowanego przez pozwanym znajduje oparcie w art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że „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”.

Przepisy te znajdują zastosowanie także do ograniczonych praw rzeczowych jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (art.251 k.c.)

Pozwani, w związku z tym, że umowa najmu została zawarta na czas oznaczony i po 31 grudnia 2018 roku nie została przedłużona, nie mieli skutecznego względem powódki uprawnienia do władania rzeczą.

W opinii Sądu, trwały co prawda negocjacje zmierzające do zawarcia umowy najmu na dalszy okres, niemniej jednak nie doszło do jej zawarcia.

Podkreślenia wymaga, że strony zawarły umowę najmu na określony okres czasu tj. od 5 lipca 2017 r. do 31 grudnia 2018 r. i wyraźnie przewidziały, że po upływie tego terminu przestaje obowiązywać, bez uprzedniego wypowiedzenia.

Sytuację, w której wynajmujący w sposób dorozumiany wyraża zgodę na dalsze używanie przez najemcę przedmiotu najmu reguluje art. 674 k.c. Zgodnie z jego brzmieniem, jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

Przed wszystkim przepis art. 674 k.c. stosuje się tylko wtedy, gdy najemca nadal używa rzeczy, a wynajmujący zgadza się na to, choćby w sposób dorozumiany (zob. SN w orzeczeniach: z dnia 6 czerwca 1959 r., 3 CR 832/58, OSN 1960, nr 3, poz. 77; z dnia 23 maja 1983 r., IV CR 569/82, LEX nr 8536, a także z dnia 14 października 1998 r., II CKN 925/97, LEX nr 358689).

Na kanwie niniejszej sprawy trudno uznać, że powódka w sposób dorozumiany zgadzała się na dalsze używanie rzeczy przez pozwanych. W umowie strony przewidziały okres najmu do dnia 31 grudnia 2018 r. Szczegółowa analiza treści łączącej strony umowy najmu nie nasuwała wątpliwości co do zamkniętego okresu jej obowiązywania.

Powódka wielokrotnie kontaktowała się z pozwanym M. T. (1) celem ustalenia kwestii nowej umowy najmu oraz uregulowania należności z tytułu czynszu najmu, o czym świadczy chociażby fakt przedłożenia projektu nowej umowy najmu pozwanym. Ostatecznie pisemnie wezwała pozwanych do opuszczenia i opróżnienia lokalu. Trudno zatem uznać, że pozwani, po zakończeniu umowy najmu, zamieszkiwali w lokalu za zgodą powódki.

Podczas ustaleń dotyczących warunków zawarcia nowej umowy najmu strony doszły do porozumienia w zakresie wysokości czynszu, który ostatecznie określono na kwotę 1.100zł.

Pozwani zaprzestali dokonywać wpłat czynszu na rzecz powódki argumentując to trudną sytuacją finansową i zdrowotną.

W związku z powyższym, roszczenie powódki o opuszczenie, opróżnienie i wydanie przez pozwanych zajmowanego lokalu mieszkalnego, należało uznać za uzasadnione, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Sąd rozważał prawo pozwanych do lokalu socjalnego, zobligowany brzmieniem art. 14 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2019, 1182 t.j.) Zgodnie z jego treścią Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Krąg osób uprawnionych do lokalu socjalnego określono w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ust 3 tego przepisu Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W myśl ust 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
 - 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.²⁾) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
 - 3) obłożnie chorych,
 - 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
 - 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
 - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Należy przyjąć, że przypadki wymienione w tym przepisie stanowią enumeratywne wyliczenie osób z tak szczególną sytuacją materialną i rodzinną, że zostały one wyróżnione przez ustawodawcę jako ewidentnie wymagające przyznania lokalu socjalnego, nie stanowią one jednak katalogu zamkniętego.

Przepisu ust. 4 cytowanej ustawy nie stosuje się jednak do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego (art. 14 ust. 7).

Pozwani utracili tytuł prawny do lokalu stanowiącego przedmiot uprawnienia powódki, przepis art. 14 ust. 4 nie będzie miał zatem do nich zastosowania. Jednakże jeśli nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego, przyznanie takiego lokalu może być uzasadnione ze względu na sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne danej osoby.

Co więcej, art. 14 ust. 3 wymaga, aby również fakultatywne przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego sąd badał z urzędu.

W ocenie Sądu sytuacja rodzinna i finansowa pozwanych nie uzasadnia przyznania im prawa do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego.

Pozwani posiadają stałe źródła dochodów. Pozwany M. T. (1) pracuje zawodowo osiągając dochód 2.500-2.600 zł netto, zaś R. T. (1) i D. T. (1) przebywają na emeryturze wynoszącej odpowiednio: 1.580 zł i 1.900 zł. Posiadają zatem możliwości finansowe by wynająć lokal mieszkalny na wolnym rynku.

Pozwany R. T. (1) jest leczony na niewydolność nerek, zaś u D. T. (1) stwierdzono stany lękowe, niemniej jednak pozwani nie są osobami obłożnie chorymi, czy niepełnosprawnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.), mogą zatem zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe własnym staraniem.

W tych okolicznościach Sąd orzekł, że pozwanym nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. (pkt II wyroku)

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty zasądzone na rzecz powódki od pozwanych składała się opłata od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 240 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. (pkt III wyroku)

SSR Joanna Bieńkowska-Kolarz

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanych,
3. z apelacją lub za 14 dni od ustania stanu epidemii.

O., 6 kwietnia 2020 r.