

Sygnatura akt I C 544/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Aleksandra Dumińska

Protokolant: Karolina Langa

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2022 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa M. D., J. D.

przeciwko P. W., J. W., K. S., O. S.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powodowej - Gminy M. G.

o eksmisję

I. oddała powództwo;

I. zasądza od powodów M. D. i J. D. na rzecz pozwanych P. W., J. W., K. S., O. S. solidarnie kwotę 274 zł (dwieście siedemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;

II. nakazuje ściągnąć od powodów M. D. i J. D. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 100 zł (sto złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty od wniosku o zabezpieczenie dowodu

UZASADNIENIE

Powodowie M. D. i J. D. ostatecznie wnieśli o to by pozwani P. W., J. W., małoletni K. S. i O. S. opuścili, opróżnili z rzeczy oraz wydali im lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w G..

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że są właścicielami ww. lokalu mieszkalnego, natomiast pozwany zamieszkał w nim jako dziecko na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 7 września 1965 roku o przydziale lokalu mieszkalnego, wystawionej na jego rodziców. Powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Jak wskazano, umowa została wypowiedziana kilkakrotnie na skutek rażącego naruszenia przez pozwanego praw i obowiązków lokatora oraz używania lokalu sprzecznie z umową (samowolne bez zgody właściciela przeprowadzenie przebudowy lokalu grożącej naruszeniem substancji budynku, zamieszkiwanie w lokalu osób trzecich bez zgody właściciela, bezprawne zajęcie pomieszczeń piwnicznych, zdemontowanie półek i szafek w korytarzu, dewastacja urządzeń odwadniających teren wokół budynku, zajęcie części korytarza stanowiącego powierzchnię wspólną w czasie przebudowy lokalu, samowolne ocieplenie lokalu od wewnątrz, uczynienie magazynu prywatnego z klatki schodowej, zmiana zadrzewienia ogródka bez konsultacji z powodem, zniszczenie otoczenia budynku tj. gromadzenie gruzu i śmieci, nie uiszczanie opłat za wywóz śmieci). Ponadto, zdaniem powoda wykonana na jego koszt instalacja odwadniająca (koszt 18.000 zł) została przez pozwanego zdewastowana. Powód wyjaśnił, że zamierza wrócić wraz z rodziną z Kanady na stałe do Polski i przejąć znajdujące się w budynku lokale mieszkalne na potrzeby swojej rodziny.

(pozew k. 3-5, pismo procesowe z dnia 2 listopada 2021r. k. 23).

Pozwany P. W. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Na wstępie wyjaśnił, że nigdy nie zajmował innego lokalu niż obecnie zajmowany, a jedynie doszło do zmiany numeracji mieszkań. W zajmowanym lokalu mieszka także jego żona J. W. z małoletnimi synami z poprzedniego małżeństwa K. S. i O. S.. Jak wyjaśnił, powód w rozmowie z nim wyraził zgodę na zamieszkanie ww. osób, ale bez możliwości ich zameldowania, nadto powód przyjmował czynsz bez zastrzeżeń, a także podwyższył opłaty za wodę, na co pozwani się zgodzili. Pozwany wskazał, że nigdy nie przedstawiono mu dowodów, z których wynikałoby, że używa lokalu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem. Nadto, wyjaśnił, że wszystkie drzewa i krzewy na posesji posadził jego ojciec, a były tylko dwa krzewy bzu, które rosną nadal. Pozwany zaprzeczył, aby dokonał zmiany instalacji wodno – kanalizacyjnej, a jedynie zamontował kabinę prysznicową wolnostojącą z własnymi rurkami, które zostały bezinwazyjnie przyłączone do istniejącego przyłącza wodnego, zaprzeczył, by przestawił ściany zajmując część korytarza, przedkładając na tę okoliczność plan mieszkania z 1985 roku. Pozwany zaprzeczył także, by zniszczył studzienkę drenażową, która zarosła trawą, a także, by w wyniku ocieplania lokalu spowodował powstanie grzyba (wskazał, że występuje on w całym budynku i na klatce schodowej). Pozwany sprzeciwił się zarzutom o złym składowaniu śmieci, wskazując, że śmieci segreguje i przechowuje w pojemnikach. Nadto, podał, że za śmieci płaci 37 zł, tyle ile przewiduje stawka za lokal do 45 m2, natomiast powód żąda od niego stawki zawyżonej, nie podpierając tego żadnym dokumentem stwierdzającym wysokość kosztów wywozu śmieci. Zdaniem pozwanego, powód godzi się na istniejący stan rzeczy, przyjmując z tego tytułu opłaty.

(odpowiedź na pozew k. 84-87).

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 14 stycznia 2022r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych J. W., K. S. i O. S..

(postanowienie k. 133).

Pozwana J. W. (także jako przedstawicielka ustawowa małoletnich pozwanych K. S. i O. S.) wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana zaprzeczyła, aby pozwani używali lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbywali obowiązki związane z utrzymaniem lokalu. Jak wskazała pozwany wraz z rodziną dbają o lokal, przeprowadzają niezbędne i konieczne prace budowlane, podejmują starania i wysiłki, aby lokal był w akceptowalnym stanie. Powód przez długi czas taki stan rzeczy akceptował i się mu nie sprzeciwiał, a nawet był z tego zadowolony. Zdaniem pozwanej, nieprawdą jest, aby powód sprzeciwiał się, by w 2013r. zamieszkała w tym lokalu z dziećmi. Powód bowiem o tym wiedział i wyrażał na to zgodę, przez lata nie kierował do pozwanej wezwań, nawet zapraszał pozwanych do siebie, a atmosfera spotkania była przyjazna. Sytuacja uległa zmianie, gdy powód wraz z rodziną postanowił zamieszkać w Polsce na stałe, co stanowi rzeczywistą przyczynę wypowiedzenia umowy najmu.

(odpowiedź na pozew k. 143-145).

Interwenant uboczny Gmina M. G. wniosła o uwzględnienie powództwa - w przypadku ustalenia, że pozwany nie legitymuje się tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, a także o ustalenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

(interwencja uboczna k. 98-98v).

SĄD USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY:

Powodowie M. D. i J. D. są właścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: dokumenty zgromadzone w księdze wieczystej nr (...)).

Na podstawie decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. z dnia 7 września 1965r. B. i K. W. otrzymali przydział lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. ul. (...) w G.. Zgodnie z ww. decyzją uprawnionym do zamieszkania w przydzielonym mieszkaniu był m.in. syn głównych lokatorów – P. W..

(dowód: decyzja o przydziale lokalu z dnia 7 września 1965r. k. 6-6v).

Aktualnie, lokal mieszkalny objęty decyzją o przydziale jest oznaczony numerem 1, zaś budynek, w którym znajduje się ten lokal, położony jest przy ul. (...).

(dowód: przesłuchanie pozwanego P. W. - płyta CD k. 164, przesłuchanie powoda M. D. - płyta CD k. 69).

W zajmowanym przez siebie lokalu mieszkalnym nr (...) pozwany P. W. wykonał następujące prace remontowe:

- zainstalował bojler do podgrzewania wody, bez ingerencji w konstrukcję ścian;
- doprowadził wodę do zmywarki za pomocą rur podłączonych do istniejącej instalacji wodnej;
- położył nową podłogę w kuchni w miejsce starej, częściowo zarwanej;
- wyremontował sufit w kuchni;
- wstawił nową kabinę prysznicową w łazience w miejsce starego, zardzewiałego brodzika;
- wymienił umywalkę w łazience;
- wybił otwór drzwiowy w ścianie pomiędzy pokojami na parterze budynku, który następnie został zamurowany;

W trakcie wykonywania prac remontowych przejściowo pozwany składował przed domem śmieci i gruz. Pozwany nigdy nie zwracał się do powoda o zwrot poniesionych nakładów.

(dowód: przesłuchanie pozwanego P. W. - płyta CD k. 164, przesłuchanie pozwanej J. W. - płyta CD k. 164, częściowo przesłuchanie powoda M. D. - płyta CD k. 69).

Pozwany zdemontował drzwi wewnętrzne w mieszkaniu, które zostały wyniesione na strych. Pozwani zaoferowali powodom ich ponowny montaż bądź wydanie, jednak nie byli oni tym zainteresowani.

(dowód: przesłuchanie pozwanego P. W. - płyta CD k. 164, przesłuchanie pozwanej J. W. - płyta CD k. 164, przesłuchanie powoda M. D. - płyta CD k. 69).

W 2013 roku do zajmowanego przez pozwanego lokalu mieszkalnego wprowadziła się jego ówczesna konkubina (a obecnie żona) J. W. wraz z dwoma małoletnimi synami K. S. i O. S..

(dowód: przesłuchanie pozwanej J. W. - płyta CD k. 164, przesłuchanie pozwanego P. W. - płyta CD k. 164)

Pismem z dnia 19 czerwca 2018 roku pełnomocnik powoda wezwał pozwanego P. W. do bezzwłocznego przywrócenia pierwotnego stanu posiadania nieruchomości tzn. opuszczenia zajmowanych pomieszczeń piwnicznych, zdemontowania półek i szafek zamontowanych w korytarzu piwnicznym oraz części klatki schodowej, zamurowania samowolnie wybitego otworu na parterze budynku w ścianie między pokojami. W treści tego pisma wskazano także, że pozwany bez wiedzy i zgody powoda podjął szereg prac w budynku mieszkalnym i na terenie nieruchomości m.in. między zajmowanymi przez siebie pokojami na parterze budynku wybił w ścianie otwór drzwiowy, położył nową instalację wodociągową, zbudował nową łazienkę wraz z prysznicem, ocieplił od wewnątrz mieszkanie, zajął część wspólnego korytarza na parterze budynku, z klatki schodowej zrobił swój prywatny magazyn, wzdłuż schodów piwnicznych zamontował półki, zajął drugą piwnicę i schowek piwniczny, przeprowadził modernizację ogródka z wycięciem dużego krzewu bzu, a z boku budynku gromadzi gruz i śmieci. Nadto, powód wniósł o wskazanie podstawy

zamieszkania w lokalu kobiety z dziećmi i wskazał, że oczekuje przywrócenia stanu posiadania i usunięcia śmieci z ogródka, oczyszczenia korytarza i pomieszczeń piwnicznych oraz zamurowania wybitego otworu drzwiowego w ścianie. Nadto, stwierdził, że żadne pomieszczenie piwniczne nie było objęte umową najmu i jeśli pozwany chce nadal korzystać z jednego pomieszczenia piwnicznego, to winien dokonywać z tego tytułu zapłaty.

(dowód: wezwanie z dnia 19 czerwca 2018 roku k. 8-8v).

Przed wypowiedzeniem umowy pozwany opróżnił i opuścił pomieszczenia piwniczne, usunął półki z korytarza i klatki schodowej, a także zamurował uprzednio wybity otwór w ścianie. Aktualnie pozwany nie zajmuje już żadnych pomieszczeń w piwnicy.

(dowód: przesłuchanie pozwanego P. W. - płyta CD k. 164

, przesłuchanie powoda M. D. - płyta CD k. 69).

Pismem z dnia 16 października 2019r. powód – reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika – złożył pozwanemu P. W. oświadczenie o wypowiedzeniu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2019 roku umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), wskazując, że pozwany nie zastosował się do pisemnego wezwania do zaprzestania naruszenia umowy najmu i do przywrócenia pierwotnego stanu mieszkania. Jako podstawę prawną wypowiedzenia przywołano art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wskazując, że bez konsultacji i bez wiedzy właściciela mieszkania pozwany przeprowadził prace budowlane zmieniające sposób korzystania z mieszkania, przyjął dodatkowe osoby do mieszkania, a także nie dba o substancję techniczną mieszkania i budynku.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 16 października 2019r. k. 11).

W odpowiedzi na powyższe, w korespondencji skierowanej do pełnomocnika powoda pozwany oświadczył, że odmawia przyjęcia wypowiedzenia mu umowy najmu, a także ustosunkował się do poszczególnych zarzutów powoda. Odnośnie zajmowania pomieszczeń piwnicznych, wskazał, że jego rodzina od 1965 roku korzystała z jednego pomieszczenia za zgodą właściciela, a nadto powód sam pozwolił mu korzystać z tego pomieszczenia, nakazując jedynie usunięcie półek i rzeczy znajdujących się poza pomieszczeniem. Nadto, wskazał, że w mieszkaniu wykonał tylko remont kosmetyczny kuchni przy zastosowaniu płyt kartonowo – gipsowych, pomalował ściany, położył podłogę, nie ocieplął żadnych ścian, w łazience zamontował nową kabinę prysznicową w miejsce starego brodzika, nie przerabiał instalacji wodno – kanalizacyjnej. Nadto, wyjaśnił, że otwór w ścianie został wykonany za zgodą ojca powoda, ale pozwany zobowiązał się go zamurować, a także usunąć półki do końca listopada. Dalej, pozwany wskazał, że krzewy bzu nadal stoją, a wycięty został tylko nasadzony przez niego krzak iglasty. Ponadto, wyjaśnił, że w lokalu mieszka jego narzeczona, na co powód się zgodził pod warunkiem, że pozwany nie będzie meldował jej w lokalu. Jednocześnie, pozwany wskazał, że ponosi opłaty za wodę i kanalizację naliczane za cztery osoby – zgodnie z żądaniem powoda.

(dowód: pismo powoda z dnia 19 września 2018r. k. 12, pismo z dnia 10 marca 2020r. k. 13, pismo z dnia 29 października 2019r. k. 14)

Pismem z dnia 19 sierpnia 2020 roku powód – reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika – wezwał pozwanego do niezwłocznego opuszczenia lokalu wraz z pozostałymi osobami wspólnie z nim zamieszkującymi, opróżnienia lokalu i jego wydania pod rygorem skierowania pozwu o eksmisję oraz naliczania czynszu w kwocie 1.500 zł miesięcznie, począwszy od dnia 1 września 2020 roku.

(dowód: wezwanie z dnia 19 sierpnia 2020 roku k. 15 wraz z dowodem nadania k. 16).

Pozwany P. W. jest zatrudniony w wymiarze $\frac{3}{4}$ etatu za wynagrodzeniem w wysokości 1.740 zł, nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej ani też nie legitymuje się orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności. Nie ma prawa do żadnego innego lokalu mieszkalnego. Pozwany jest dzierżawcą działki rekreacyjnej o powierzchni 250 m² położonej

w miejscowości Z., na której wybudował domek letniskowy. Z tytułu dzierżawy pozwany płaci czynsz w kwocie 1.000 zł rocznie.

Pozwana J. W. jest zatrudniona w wymiarze 1/2 etatu za wynagrodzeniem w kwocie 1.150 zł, nadto otrzymuje alimenty na dwóch małoletnich synów w kwocie 1.000 zł miesięcznie, świadczenie 500+ w łącznej wysokości 1.000 zł, a także świadczenie rodzinne w kwocie 248 zł. Pozwana nie posiada żadnego innego tytułu do lokalu mieszkalnego. Pozwani posiadają samochód marki M., będący samochodem służbowym.

(dowód: pismo MOPS w G. z dnia 18 listopada 2021r. k. 71, pismo PUP w G. z dnia 18 listopada 2021r. k. 73-74, pismo (...) Zespołu (...) o Niepełnosprawności w G. z dnia 23 listopada 2021r. k. 76, umowa dzierżawy z dnia 18 sierpnia 2017 roku k. 168, przesłuchanie pozwanego P. W. płyta CD k. 164, przesłuchanie pozwanej J. W. płyta CD k. 164).

Obecnie powód wraz z rodziną na stałe zamieszkują w Kanadzie. W nieodległym czasie zamierza wraz z żoną powrócić do Polski i zamieszkać przy ul. (...) w G.. M. D. podjął także działania zmierzające do opuszczenia przez najemców lokali sąsiednich celem ich zagospodarowania w związku z planowaną przeprowadzką.

dowód: przesłuchanie powoda M. D. - płyta CD k. 69).

M. D., jako współwłaściciel lokalu nr (...) przy O. 82 bywa na nieruchomości okazjonalnie, zaś kontakt i poczynienie ustaleń związanych z funkcjonowaniem i zagospodarowaniem lokalu jest utrudnione, a ustalenia zmieniane. Powód, również jako właściciel lokalu nr (...) wynajął go M. J., który następnie zrezygnował z wyżej wymienionej umowy najmu lokalu z uwagi na zły stan techniczny budynku (zimny, niedociepiony) oraz problemy komunikacyjne z powodem.

(dowód: przesłuchanie pozwanego P. W., płyta CD k. 164 zeznania świadka M. J. – płyta CD k. 183.

SĄD ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka M. J., a także dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego, a także pism przedstawionych przez wezwane organy mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 k.p.c. i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń. Podkreślić należy, iż w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 k.p.c. Ponadto, za w pełni wiarygodne Sąd uznał także dokumenty prywatne w postaci wypowiedzenia umowy najmu z dnia 16 października 2019r. (jedyne dołączone do pozwu) oraz korespondencji stron. Przedmiotowe dokumenty w większości nie noszą żadnych śladów przerobienia, podrobienia, czy innej manipulacji, stąd nie ma żadnych podstaw, aby uznać, że zostały stworzone wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania. Nadto żadna ze stron nie wносиła zastrzeżeń co do ich autentyczności.

Jeśli natomiast chodzi o ocenę osobowego materiału dowodowego to większego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miały zeznania świadka M. J., który nie posiadał szczegółowej wiedzy odnośnie zakresu wykonanych przez pozwanego prac remontowych w lokalu mieszkalnym nr (...), a także wcześniejszego stanu nieruchomości. Niemniej jednak z uwagi na bezpośrednią znajomość świadka z powodem M. D. Sąd na podstawie jego zeznań poczynił ustalenia dotyczące m.in. częstotliwości odwiedzin powoda na nieruchomości, a także sposobu, częstotliwości i problemów komunikacyjnych z powodem. W tym zakresie Sąd uznał powyższe zeznania, za wiarygodne, bowiem świadek M. J. nie był związany z żadną ze stron postępowania, zaś jego opis zdarzeń w zakresie wzajemnych relacji z powodem przy okazji wykonania umowy najmu był rzeczowy i konkretny, a nadto oparty na osobistych doświadczeniach. Powyższy opis wskazywał, na to, iż powód w swoim zachowaniu nie był konsekwentny (np. często zmieniał zdanie, a kontakt z nim był uzależniony od tego, czy nadużywał alkoholu, czy też nie).

Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom pozwanych P. W. i J. W. w zakresie dotyczącym poczynionych przez nich zmian w obrębie zajmowanego lokalu mieszkalnego, a także nieruchomości budynkowej, a także ich sytuacji materialnej, rodzinnej i zdrowotnej. W ocenie Sądu zeznania pozwanych były szczerze, logiczne, wewnątrznie spójne i zbieżne ze sobą. Jednocześnie, należy wskazać, że powód nie przedstawił w toku niniejszego postępowania żadnych wiarygodnych dowodów, które wzbudziłyby wątpliwości Sądu co do wiarygodności złożonych przez pozwanych zeznań.

Jedynie w części za wiarygodne należało także uznać zeznania powoda M. D.. Podkreślić bowiem należy, iż w zakresie dotyczącym dokonanych przez najemcę zmian w lokalu mieszkalnym, a także poza lokalem zeznania te częściowo korelowały z zeznaniami pozwanych. Co więcej powód podczas przesłuchania w charakterze strony przyznał, iż częściowo wykonane przez pozwanego prace remontowe stanowiły ulepszenie budynku (a nie jego dewastację), niemniej jednak uważał, iż wspólnym działaniem strony mogłyby osiągnąć lepszy rezultat. Także w odniesieniu np. do zamontowanych półek w korytarzu, piwnicy czy wybitego otworu drzwiowego - powód przyznał, iż pozwany zastosował się do jego wezwania i przywrócił w tym zakresie stan poprzedni przed wypowiedzeniem z dnia 16 października 2019r.

Natomiast, za całkowicie gołosłowne należało uznać zeznania powoda co do wycięcia przez pozwanego krzewu bzu, zniszczenia przez niego studzienki drenażowej, przebudowy instalacji hydraulicznej czy ocieplenia budynku, a także wprowadzenia do lokalu i zamieszkiwania w nim nieznanymi powodowi osobom trzecim. Pozwani zaprzeczyli, aby dokonywali takich ingerencji w przedmiot najmu i substancję budynku, natomiast strona powodowa nie przedłożyła na potwierdzenie swoich twierdzeń żadnych dowodów. W ocenie Sądu nie sposób za wiarygodne uznać, aby powód bywając na nieruchomości raz lub dwa razy w roku, a także czasami odwiedzając pozwanych i prowadząc z nimi rozmowy – nie miał świadomości i wiedzy o tym, że w lokalu zamieszkała także J. W. (jako narzeczona) pozwanego wraz ze swoimi dziećmi. Powyższemu przeczy także fakt, iż powód zażądał uiszczenia opłat odpowiednio do ilości osób w nim zamieszkujących, tj. 4. Wskazanie powyższych okoliczności, jako powodów wypowiedzenia należało uznać niejako za pretekst do wypowiedzenia umowy najmu lokalu – mając na względzie całokształt ustaleń faktycznych.

Nadto, nie znalazły odzwierciedlenia w zebranych materiale dowodowym zeznania powoda odnośnie sytuacji materialnej pozwanego tj. zakupu przez niego działki rekreacyjnej. W oparciu o przedłożony do akt sprawy dowód z dokumentu w postaci kopii umowy można bowiem jednoznacznie stwierdzić, że pozwany jest dzierżawcą, a nie właścicielem przedmiotem działki.

Na podstawie na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i pkt 5 k.p.c. Sąd pominął natomiast wniosek dowodowy powoda o zobowiązanie pozwanych do przedłożenia rozliczenia PIT wskazujących na wysokość dochodów oraz dokumentacji pracowniczej wskazującej na wysokość osiąganego dochodu, albowiem fakty, jakie miały zostać ustalone za pomocą wnioskowanych dowodów są nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a ponadto wniosek powoda zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania. Sąd mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy (w tym m.in. odpowiedzi przywołanych powyżej instytucji oraz zeznań stron) ustalił, iż pozwani niezależnie od osiągniętych dochodów tj. nawet jeżeli okazałyby się one wyższe niż strony oświadczyły w zeznaniach, nie spełniały kryteriów do orzeczenia przez Sąd o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (w zakresie sytuacji materialnej). Również argumentacja pełnomocnika powodów wskazująca na to, iż sytuacja materialna pozwanych jest dużo lepsza - tj. taka, która pozwalałaby pozwanemu na jego usamodzielnienie się rozumiane, jako zaprzestanie najmu mieszkania od powoda po stawkach preferowanych – nie zasługiwała na uwzględnienie. Kwestia samodzielności pozwanych i możliwości wynajęcia innego mieszkania lub uiszczenia zwiększonej stawki czynszu powodowi nie była przedmiotem niniejszego postępowania, bowiem Sąd w niniejszym postępowaniu oceniał jedynie skuteczność wypowiedzenia umowy najmu lokalu poprzez przyzmat zasadności, bądź bezzasadności przyczyn w nim wskazanych. Natomiast, to czy pozwany może lub nie może, chce bądź nie chce się usamodzielnąć w sposób wyżej wymieniony był irrelevantny dla niniejszego postępowania. W szczególności trudno uznać, iż najem lokalu przez pozwanego po preferowanej stawce narusza konstytucyjne prawo własności powoda, jako fundamentalne i najsilniejsze prawo rzeczowe. Nadto, pełnomocnik powodów złożył powyższy wniosek dowodowy tuż przed zamknięciem postępowania na rozprawie w dniu 5 września 2022r. , mimo iż powód powziął wątpliwości, co do stanu majątkowego pozwanych będąc w czasie

wakacji (prawdopodobnie w czerwcu 2022r.), a zatem co najmniej kilka tygodni przed rozprawą). W ocenie Sądu wnioski ten złożony na tym etapie postępowania zmierzał zatem jedynie do jego przedłużenia. Podobnie należało ocenić wniosek pełnomocnika powodów o odroczenie rozprawy na kolejny termin, zamiast jej zamknięcia (k. 182).

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż podstawę prawną powództwa stanowił przepis 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. W świetle powołanego przepisu przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-44911, wyd. 1, 2016).

Oceniając roszczenie powoda pod kątem wymienionych powyżej przesłanek, w pierwszej kolejności należy wskazać, że pomiędzy stronami nie było sporu co do tego, że powodowie M. D. i J. D. są właścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej spornego lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość. Strona pozwana nie kwestionowała tytułu prawnego powodów, a nadto ich uprawnienia właścicielskie znajdują potwierdzenie w treści wpisów w dziale II księgi wieczystej nr (...).

Bezsporne było również, że tytuł prawny pozwanego P. W. do spornego lokalu wynika z decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. z dnia 7 września 1965r. o przydziale lokalu mieszkalnego wydanej na rzecz jego rodziców. Pozwany został wymieniony w przedmiotowej decyzji jako osoba współuprawniona do korzystania z lokalu. Zważyć należy, iż zgodnie z treścią art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509) najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu jest, w rozumieniu ustawy, najmem umownym zawartym na czas nieoznaczony. Stosownie zatem do powołanego przepisu z chwilą wejścia w życie ww. ustawy tj. z dniem 12 listopada 1994r. dotychczasowy stosunek prawny, którego pozwany była stroną, uległ przekształceniu w stosunek najmu na czas nieoznaczony. W świetle wyjaśnień stron nie ma wątpliwości, że lokal wymieniony w decyzji o przydziale jest tożsamy z lokalem zajmowanym obecnie przez pozwanych.

Podstawową kwestią sporną pomiędzy stronami pozostawała natomiast ocena skuteczności rozwiązania umowy najmu wskutek jej wypowiedzenia przez powoda. Zważyć należy, iż do pozwu strona powodowa dołączyła m.in. pismo z dnia 16 października 2019r. zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2019r., w którym jako przyczyny przedterminowego rozwiązania stosunku najmu wskazano przeprowadzenie przez najemcę - bez konsultacji i bez wiedzy właściciela mieszkania - prac budowlanych zmieniających sposób korzystania z mieszkania, przyjęcie dodatkowych osób do mieszkania, a także brak dbałości o substancję techniczną mieszkania i budynku. Pozwani natomiast zaprzeczyli, by istniały przesłanki do rozwiązania umowy, a tym samym powoływali się na bezskuteczność wypowiedzenia umowy najmu i skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania nieruchomością lokalową wynikające z umowy najmu.

Przechodząc do oceny skuteczności wypowiedzenia umowy należy zważyć, iż ustawodawca wprowadził liczne ograniczenia swobody wypowiedzenia przez właściciela lokalu stosunków prawnomieszkaniowych, których źródłem jest umowa o odpłatne używanie lokalu, regulując szczegółowo tryb rozwiązania umowy. Stosownie do treści art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W rozpatrywanym przypadku, jako podstawę wypowiedzenia umowy najmu właściciel lokalu powołał

przepis art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Ocena skuteczności wypowiedzenia umowy najmu wymagała rozważenia, czy w dacie złożenia przez właściciela lokalu oświadczenia, istniały przyczyny wskazane w wypowiedzeniu jako podstawa rozwiązania umowy najmu. Podkreślić przy tym należy, iż z treści przytoczonego powyżej przepisu jednoznacznie wynika, że ocena dokonywana jest tylko i wyłącznie pod kątem zaistnienia konkretnych przyczyn wskazanych w piśmie obejmującym oświadczenie prawokształtujące właściciela lokalu, a nie dotyczy tego, czy istniały jakiegokolwiek przyczyny wynikające z obowiązujących przepisów prawa. Badając powyższą kwestię, w pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, iż wskazane w oświadczeniu powoda z dnia 16 października 2019r. przyczyny wypowiedzenia zostały określone w sposób nieprecyzyjny i niezbyt konkretnie. W piśmie tym wskazuje się, że powodem rozwiązania stosunku najmu było przeprowadzenie przez najemcę prac budowlanych zmieniających sposób korzystania z mieszkania, a także brak dbałości o substancję techniczną mieszkania i budynku, jednakże nie wymieniono w tym oświadczeniu poszczególnych prac budowlanych, których pozwany miał się samowolnie dopuścić, ani też nie wskazano na czym miał polegać brak dbałości o substancję budynku. Było to zatem jedynie powtórzenie regulacji ustawowej. Ustalając na czym konkretnie miały polegać działania i zaniedbania najemcy, które legły u przyczyn wypowiedzenia umowy, należało odwołać się do wcześniejszej korespondencji kierowanej do pozwanego w celu przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego.

Podkreślenia wymaga także fakt, iż Sąd dokonał oceny jedynie przyczyn wypowiedzenia umowy z dnia 16 października 2019r., mimo, iż w treści wzajemnej korespondencji powód powoływał się również na wcześniejsze wypowiedzenia. Powyższe wynikało przede wszystkim z faktu, iż do pozwu dołączono jedynie wypowiedzenie z dnia 16 października 2019r., a nadto z uwagi na to, iż zgodnie z przepisami Sąd jest uprawniony i zobowiązany do oceny przesłanek konkretnego wypowiedzenia umowy pod kątem ich zasadności lub bezzasadności i tylko w tym zakresie dokonuje ustaleń faktycznych.

Rozważając poszczególne przyczyny wskazane w wezwaniach poprzedzających wypowiedzenie umowy należało stwierdzić, że zebrany materiał dowodowy nie wskazuje, aby pozwany zmienił sposób korzystania z lokalu. Przedmiotowa nieruchomość lokalowa została oddana w najem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy. Do dnia dzisiejszego bez wątplenia jest wykorzystywana przez pozwanego w tym samym celu. Pozwany nie przekształcił lokalu w lokal użytkowy, nie prowadzi w nim działalności gospodarczej, ani też innej sprzecznej z celem oddania nieruchomości w najem.

Podkreślić należy, iż przesłanką wypowiedzenia umowy najmu jest uprzednie udzielenie przez właściciela lokatorowi pisemnego upomnienia. Z treści pisma z dnia 19 czerwca 2018 roku stanowiącego upomnienie w rozumieniu art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, że okolicznościami, które w mniemaniu powoda stanowiły działania niezgodne z umową, przeznaczeniem nieruchomości, czy stanowiły naruszenie obowiązków najemcy, były: zajęcie przez pozwanego pomieszczeń piwnicznych, zamontowanie półek i szafek w korytarzu piwnicznym oraz na klatce schodowej, a także samowolne wybicie otworu na parterze budynku w ścianie między pokojami. Zważyć bowiem należy, iż jedynie przytoczone powyżej działania były objęte wezwaniem do przywrócenia stanu poprzedniego (pkt I. pisma). Z zeznań stron jednoznacznie wynika, że w odniesieniu do wymienionych w wezwaniu ingerencji, pozwany przywrócił własnym działaniem stan poprzedni nieruchomości jeszcze przed dokonaniem wypowiedzenia. Przede wszystkim pozwany zamurował wybity wcześniej otwór w ścianie, a także opuścił i opróżnił zajęte uprzednio pomieszczenia piwniczne, zdemontował półki, jak również posprzątał klatkę schodową z rzeczy prywatnych. Tym samym należało uznać, że w chwili złożenia oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy, okoliczności wymienione w wezwaniu już nie istniały, a tym samym nie mogły stanowić skutecznej podstawy do wypowiedzenia umowy najmu.

Zwrócić należy uwagę, że w wezwaniu z dnia 19 czerwca 2018 roku podniesiono jeszcze szereg innych zarzutów w stosunku do pozwanego, choć nie zostały one objęte żądaniem bezzwłocznego przywrócenia pierwotnego stanu posiadania nieruchomości. W wezwaniu tym wskazano także, że bez wiedzy i zgody powoda najemca położył nową instalację wodociągową, zbudował nową łazienkę wraz z prysznicem, ocieplił od wewnątrz mieszkanie, przeprowadził modernizację ogródka z wycięciem dużego krzewu bzu, a z boku budynku gromadzi gruz i śmieci. Zważywszy, iż przesłanką skuteczności wypowiedzenia umowy jest uprzednie skierowanie do najemcy upomnienia, to nie ulega wątpliwości, że takie wezwanie powinno zawierać precyzyjne określenie jakich konkretnie działań sprzecznych z umową, bądź przeznaczeniem rzeczy zaprzestania domaga się wynajmujący. Tymczasem spośród wymienionych w wezwaniu zachowań pozwanego tylko niektóre zostały objęte wezwaniem do bezzwłocznego przywrócenia stanu poprzedniego (vide: pkt I. i III. przedmiotowego pisma) ze wskazaniem oczekiwanego przez właściciela rzeczy postępowania pozwanego. Taka redakcja upomnienia może u najemcy budzić uzasadnione przekonanie, że pozostałe wymienione w nim działania (pkt II.) nie są już objęte wezwaniem, a zatem nie mogą stanowić podstawy wypowiedzenia umowy.

Niemniej, rozważając również pozostałe zarzuty, Sąd uznał, że nie znajdują one odzwierciedlenia w stanie faktycznym. Przede wszystkim, należy zwrócić uwagę, że z zeznań pozwanych wynika, że nie wybudowali oni nowej łazienki, ani też nie wykonali nowej instalacji wodno - kanalizacyjnej, jak twierdził powód, a jedynie wymienili stare, zniszczone urządzenia sanitarne będące na wyposażeniu mieszkania na nowe (toaleta, umywalka, prysznic), a także zmodyfikowali istniejącą instalację w celu podłączenia o niej zmywarki w pomieszczeniu kuchennym.

Nadto, powód zarzucił najemcy, że wymienił podłogę w kuchni i usunął wszystkie drzwi w zajmowanym przez niego mieszkaniu. Abstrahując od tego, że powyższe zarzuty nie znalazły się w wypowiedzeniu umowy, to pozostawały całkowicie gołosłowne. Z zeznań pozwanych wynika bowiem, że wymienili oni podłogę z uwagi na jej fatalny stan techniczny. Jak wskazywali najemcy, podłoga miejscami zapadała się, co zagrażało bezpieczeństwu użytkowników. Z kolei, drzwi zostały wyniesione na strych, a nadto pozwani zaoferowali ich ponowne zainstalowanie lub wydanie powodowi, jednak nie byli oni zainteresowani takim rozwiązaniem. Zatem, nie sposób przyjąć, aby doszło do ich zniszczenia, czy powstania szkody po stronie wynajmujących.

Bez znaczenia pozostawały również zarzuty dotyczące składowania odpadów (w tym m.in. gruzu) na przedmiotowej nieruchomości. Pozwany wskazał bowiem, iż taka sytuacja ta miała charakter jednorazowy i była związana z przeprowadzanymi pracami remontowymi. Zresztą należy zwrócić uwagę, że również powód stwierdził, że „to była chwilowa sytuacja”.

Dalej, należy wskazać, że powód nie udowodnił w toku niniejszego postępowania, że pozwany dokonał zmian w zakresie urządzenia terenów zielonych na nieruchomości poprzez wycięcie krzewu bzu, a także by dokonał zniszczenia urządzeń drenażowych (studzienek) czy ocieplenia budynku. Strona pozwana zakwestionowała twierdzenia powoda w tym zakresie, natomiast powód nie zaoferował na tę okoliczność żadnych dowodów.

Podstawą rozwiązania umowy najmu nie mogło być także zamieszkanie w lokalu obecnej żony pozwanego wraz z dziećmi. Jak bowiem wskazuje się w doktrynie najemca może bez zgody wynajmującego wspólnie zamieszkać nie tylko z małżonkiem i dziećmi, lecz także np. z konkubentem czy partnerem (por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2022).

Mając zatem na względzie wszystkie przedstawione powyżej okoliczności należało uznać, że wskazane w pozwie przyczyny wypowiedzenia nie znajdują odzwierciedlenia w rzeczywistym stanie faktycznym, a zmiany dokonane przez pozwanego na nieruchomości należało ocenić jako działania zachowawcze zmierzające do utrzymania substancji budynku, a także lokalu – a także w pewnym stopniu podnoszące standard lokalu. Zwrócić także należy uwagę, że zgodnie z art. 6b ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami, a także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części

budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Jak wskazuje się w doktrynie na kanwie powyższego przepisu w ramach wykonywania powyższych obowiązków najemca m.in. konserwuje, naprawia i wymienia trzony kuchenne, kuchnie i grzejniki wody przepływowej (gazowe, elektryczne i węglowe), podgrzewacze wody, wanny, brodziki, misy klozetowe, zlewozmywaki, umywalki wraz z syfonami, baterie i zawory czerpalne oraz inne urządzenia sanitarne, w które lokal jest wyposażony. Najemca odpowiada też za naprawy i konserwację przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności. Najemca jest też obowiązany do malowania lub tapetowania ścian i sufitów, malowania drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, naprawy i konserwacji wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą, oraz naprawy i konserwacji innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych (por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2022). W świetle powyższego znaczna część wymienionych w upomnieniu działań leżało w ramach obowiązków najemcy. W ocenie Sądu wskazane w wypowiedzeniu zachowania pozwanego nie mieściły się w żadnej z kategorii wskazanej w przepisie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego należało uznać, że pozwany nie używał lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, nie zaniedbywał swoich umownych obowiązków, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczenia urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców. Tym samym należało uznać, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu z dnia 16 października 2019r. było nieskuteczne wobec pozwanych, a tym samym umowa najmu obowiązuje nadal.

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazywał na długoletnią znajomość stron, podnosząc, że w przeszłości pozostawali z pozwanym w dobrych relacjach koleżeńskich. W toku przesłuchania powód przyznał, iż przyczyny stanowiące podstawę wypowiedzenia zostały usunięte przez pozwanego, a prace modernizacyjne stanowią dla niego wartość dodaną i można je określić jako ulepszenie w stosunku do stanu poprzedniego. Fundamentem niezgody między stronami był natomiast - zdaniem powoda - stosunek pozwanego, który - w jego ocenie - nie szanował go jako właściciela i płacił zbyt niski czynsz. Powód również nie ukrywał, iż zamierza powrócić do Polski wraz z rodziną w najbliższym czasie i czyni starania by przejąć w całości budynek na swoje potrzeby. Jednak powyższe okoliczności nie stanowiły przyczyn wypowiedzenia umowy i nie zostały wskazane w treści oświadczenia. Ustawodawca co prawda przewiduje możliwość wypowiedzenia umowy najmu w przypadku, gdy właściciel zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jednak w tym wypadku wymagane jest spełnienie dodatkowych wymogów. Ponadto, należy wskazać, że wypowiedzenie umowy powinno wskazywać wprost przyczynę wypowiedzenia, co powoduje, że nie można uznać za ważne wypowiedzenia w przypadku niewykazania wskazanych w nim przyczyn, nawet gdy zaistniały inne przyczyny mogące stanowić podstawę przedterminowego rozwiązania umowy o jakich mowa w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Podobnie, bez znaczenia pozostawały takie okoliczności jak stosunek pozwanego do prawa własności powodów, niski czynsz najmu czy możliwość usamodzielnienia się pozwanego. Jak już kilkakrotnie wskazano Sąd był zobowiązany dokonać oceny tylko i wyłącznie przyczyn wskazanych w treści oświadczenia z dnia 16 października 2019r., a nie innych potencjalnych przyczyn, nieobjętych treścią wypowiedzenia. Na marginesie należy wskazać, że mimo podnoszonych w pozwie twierdzeń o kilkakrotnym wypowiedzeniu umowy, nie dołączono do akt sprawy pism obejmujących jeszcze inne oświadczenia w przedmiocie przedterminowego rozwiązania umowy.

Nie sposób także podzielić argumentacji strony powodowej reprezentowanej przez pełnomocnika profesjonalnego odnośnie długoletniego pozbawienia powodów prawa własności przez pozwanego, który jako osoba młoda, sprawa i zdrowa ma możliwość usamodzielnienia się i wynajęcia mieszkania, podczas gdy uiszcza czynsz na poziomie 600 zł. Prawo własności owszem jest najsilniejszym prawem rzeczowym, niemniej jednak nie jest prawem absolutnym i nieograniczonym. Pozwani niewątpliwie posiadają skuteczny wobec właściciela tytuł prawny do władania spornym lokalem mieszkalnym, który do czasu rozwiązania stosunku najmu powoduje bezskuteczność roszczenia windykacyjnego. Podkreślić należy, iż powodowie będący właścicielami przedmiotowej nieruchomości nie zostali trwale i bezpowrotnie pozbawieni możliwości wykonywania uprawnień wynikających z przysługującego im

prawa własności. Zważyć bowiem należy, iż w art. 11 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów ustawodawca przewidział możliwość wypowiedzenia umowy w przypadku zamiaru zamieszkania właściciela na nieruchomości, będącej przedmiotem najmu.

Nadto, wniosek pełnomocnika powodów złożony podczas ostatniej rozprawy o odroczenie rozprawy z uwagi na toczące się między stronami rozmowy negocjacyjne w zakresie wysokości czynszu, które mogłyby ostatecznie doprowadzić do cofnięcia powództwa – nie zasługiwały na uwzględnienie. Przede wszystkim z uwagi na to, że czynsz za najem lokalu, w szczególności jego wysokość nie miały znaczenia dla oceny zasadności lub bezzasadności przyczyn wskazanych w wypowiedzeniu umowy najmu lokalu. Nadto złożenie przedmiotowego wniosku tuż przed zamknięciem rozprawy, a zatem po przeprowadzeniu całego postępowania dowodowego miało jedynie na celu uniknięcie wydania przez Sąd (z dużym prawdopodobieństwem) negatywnego rozstrzygnięcia dla powodów i związanych z tym ponoszeniem kosztów postępowania.

Reasumując, należy stwierdzić, że w niniejszym przypadku powód nie wypowiedział skutecznie łączącej strony umowy najmu, albowiem przyczyny wskazane w treści oświadczenia nie zostały przez niego udowodnione, nie istniały w chwili wypowiedzenia lub nie stanowiły zmiany sposobu korzystania z lokalu czy zaniedbywania lokalu. Wręcz przeciwnie pozwany poczynił czynności zmierzające do zachowania substancji lokalu, jego odświeżenia czy ulepszenia z uwagi na długoletnie zamieszkiwanie w tym miejscu - czyniąc w ten sposób zadość przepisom nakładającym na najemcę dbałość o lokal i dokonywanie drobnych napraw. Dopóki zatem pozwani posiadają skuteczny tytuł prawy do lokalu to powód winien powstrzymać się od działań naruszających ten stosunek.

Mając na uwadze powyższe Sąd na zasadzie art. 222 §1 k.c. a contrario oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejszy spór powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 274 zł, na którą składają się opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej określone zgodnie z § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (240 zł), a także opłaty skarbowe od pełnomocnictwa (2 x 17 zł.) nadto, na podstawie art. 98 § 11 k.p.c. Sąd zasądził od powyższej kwoty odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty.

Ponadto, na podstawie art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 100 zł tytułem nieuiszczonej w toku postępowania opłaty od zabezpieczenia dowodu (przesłuchanie powoda).

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak we wstępie.