

Sygn. akt I C 812/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2019r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Włodarek

Protokolant: sekr. sąd. Anna Dulas

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 lutego 2019r. w Kaliszu

sprawy z powództwa **H. L. (1) (PESEL (...))**

przy udziale interwenienta ubocznego **G. B. (NIP (...))**

przeciwko pozwanym **A. J. (PESEL (...))**, **J. J. (PESEL (...))**, **M. J. (PESEL (...))** i **S. J. (PESEL (...))**

o nakazanie

- rozwiązuje stosunek najmu łączący powoda H. L. (1) z pozwanymi A. J., J. J., M. J. i S. J. dot. nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącym działkę nr (...) położoną w miejscowości P. (...), gm. B., pow. (...), woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- nakazuje pozwanym A. J., J. J., M. J. i S. J., ażeby opuścili, opróżnili i wydali powodowi H. L. (1) nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym stanowiącą działkę nr (...) położoną w miejscowości P. (...), gm. B., pow. (...), woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- orzeka, iż pozwanym A. J., J. J., M. J. i S. J. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,
- orzeka, iż pozwanym A. J., J. J. i S. J. przysługuje uprawnienie do lokalu zamiennego,
- orzeka, iż pozwanemu M. J. nie przysługuje uprawnienie do lokalu zamiennego,
- nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia nieruchomości w stosunku do pozwanych A. J., J. J. i S. J. do czasu zapewnienia pozwanym przez powoda H. L. (1) lokalu zamiennego,
- nakazuje pobrać solidarnie od pozwanych A. J., J. J., M. J. i S. J. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kaliszu tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków kwotę 1.680,85zł (jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt złotych 85/100),
- zasądza solidarnie od pozwanych A. J., J. J., M. J. i S. J. na rzecz:
 - powoda H. L. (2) 457,00zł (czteryście pięćdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 240,00zł (dwieście czterdzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
 - interwenienta ubocznego G. B. kwotę 280,00zł (dwieście osiemdziesiąt złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 240,00zł (dwieście czterdzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 812/18

UZASADNIENIE

W dniu 15 lutego 2018r. powód H. L. (1) skierował do tut. Sądu żądanie nakazania pozwanym A. J., J. J., M. J. i S. J. opuszczenia, opróżnienia i wydania nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącej działkę nr (...) położoną w miejscowości P. (...), gm.B., pow. (...), woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz żądanie zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości budynkowej, a pozwani posiadają jego nieruchomość bez jakiegokolwiek tytułu prawnego.

Interwenient uboczny Gmina B. pozostawiła do oceny Sądu ustalenie zaistnienia przesłanek powództwa windykacyjnego oraz wniosła o orzeczenie wobec pozwanych o braku uprawnień do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwani A. J., J. J., M. J. i S. J. wniesli o oddalenie powództwa w całości, a na wypadek jego uwzględnienia o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego oraz żądanie zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2018r. Sąd Rejonowy w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I C 812/18 zwolnił powodów w całości od kosztów sądowych oraz oddalił ich wnioski o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

W piśmie procesowym z dnia 9 kwietnia 2018r. powód zakwestionował istnienie pomiędzy stronami stosunku obligacyjnego w postaci umowy najmu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Powód H. L. (1) jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącej działkę nr (...) położoną w miejscowości P. (...), gm.B., pow. (...), woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powód uzyskał tytuł prawny do przywołanej nieruchomości na podstawie umowy darowizny z dnia 23 listopada 2017r. za nr Rep. (...) zawartej z siostrą A. P., natomiast w/w była właścicielką tego składnika majątkowego na podstawie umowy darowizny z dnia 17 października 2008r. nr Rep. A 3053/2008, którą zawarła z rodzicami.

(umowa darowizny Rep. A. 8346/2017 k. 5a-6, wydruk Kw (...) k. 11-15, zeznania świadka A. P. k. 132v-133v, przesłuchanie powoda H. L. (1) k. 131v-132, k. 260-261v 00:06:22-00:10:11, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 132-132v, k. 260v-261 00:10:11-00:18:41, przesłuchanie pozwanego J. J. k. 261 00:18:41-00:36:43, przesłuchanie pozwanego M. J. k. 261-261v 00:36:43-00:44:51, przesłuchanie pozwanej S. J. k. 261v 00:44:51-00:49:41)

W dniu 4 grudnia 2013r. poprzednik prawny powoda H. A. P. zawarła z pozwanymi A. J. i J. J. umowę najmu opisanej wyżej nieruchomości.

Kontrakt został ustalony na czas nieokreślony.

Pozwani byli zobowiązani do płatności czynszu, przelewem na rachunek bankowy, w odstępach miesięcznych w wysokości 50zł.

Pozwani przez cały czas korzystania z nieruchomości uiszczali do miesiąca grudnia 2017r. czynsz najmu na rzecz A. P. oraz przekazali jego zapłatę po dacie darowizny powodowi H. L. (1), który odmówił przyjęcia.

Przed datą związania stron najmem pozwani korzystali z przedmiotowej nieruchomości za zgodą rodziców A. J., A. P. i H. L. (1).

(umowa k. 83, potwierdzenie wpłat k. 93-120, zeznania świadka Z. M. k. 158v-159, zeznania świadka J. S. k. 189v, zeznania świadka A. W. k. 189v-190, częściowo zeznania świadka A. P. k. 132v-133v, przesłuchanie powoda H. L. (1) k. 131v-132, k. 260-261v 00:06:22-00:10:11, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 132-132v, k. 260v-261 00:10:11-00:18:41, przesłuchanie pozwanego J. J. k. 261 00:18:41-00:36:43, przesłuchanie pozwanego M. J. k. 261-261v 00:36:43-00:44:51, przesłuchanie pozwanej S. J. k. 261v 00:44:51-00:49:41)

Pozwani zajmują przedmiotową nieruchomość i z niej korzystają, znajdują się tam ich rzeczy osobiste oraz użytkowe.

Nieruchomość budynkowa zajmowana przez pozwanych znajduje się w złym stanie technicznym.

A. P. i powód dokonali dekompletacji w elementach wyposażenia nieruchomości poprzez wymontowanie głównych drzwi wejściowych, prowadzących z zewnątrz na werandę wejściową, skrzydeł okiennych dwóch okien w pokoju sąsiadującym bezpośrednio przez ścianę działową z pokojem zamieszkiwanym przez pozwanych oraz w tym pokoju odłączono instalację elektryczną.

Obecny stan techniczny budynku mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych jest zły wobec jego bardzo wysokiego procentowego zużycia. Istniejący stan techniczny budynku mógł być podstawą zgłoszenia zamiaru wykonania jego rozbiórki. Zdewastowany budynek mieszkalny w wyniku demontaży skrzydeł okiennych dwóch okien oraz skrzydła głównych drzwi wejściowych do budynku zagraża i to szczególnie od końca października 2017r. bezpieczeństwu, zdrowiu i życiu pozwanych. Brak stolarki trzech otworów zewnętrznych umożliwia nieograniczony niczym dostęp, aż pod drzwi wewnętrzne zamieszkiwanego przez pozwanych pokoju i to zarówno przez osoby trzecie jak zwierzęta, powoduje zamakania i zawilgocenie od strony wewnętrznej ścian, podłóg i stropu oraz powoduje istotne wyiębienie całego budynku. Wszystko to powoduje dalsze znaczące pogorszenie się stanu technicznego budynku w stosunku do poprzedniego i tak już złego stanu technicznego, a istniejącego przed dokonaniem dewastacji. Przedmiotowy budynek nie nosi śladów fizycznej ingerencji w jego elementy konstrukcyjne.

(notatka służbowa k. 179-188, opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 198-225, 253-257, zeznania świadka Z. M. k. 158v-159, zeznania świadka J. S. k. 189v, zeznania świadka A. W. k. 189v-190, opinia biegłego k. 198-225, 253-257, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 132-132v, k. 260v-261 00:10:11-00:18:41, przesłuchanie pozwanego J. J. k. 261 00:18:41-00:36:43, przesłuchanie pozwanego M. J. k. 261-261v 00:36:43-00:44:51, przesłuchanie pozwanej S. J. k. 261v 00:44:51-00:49:41)

Pomimo, że pomiędzy stronami istnieje konflikt rodzinny, który przenosi się również na obszar postępowań sądowych, a także zdarzają się interwencje policji na nieruchomości powoda, to jego intensywność i jakość nie jest tego typu, iż uzasadniałby podstawę do przyjęcia, iż pozwani przez czas użytkowania przedmiotowej nieruchomości wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi prawnemu lub porządkowi w miejscu zamieszkania, czyniąc uciążliwym korzystanie innym osobom z nieruchomości, tym bardziej, iż inicjującymi zdarzenia sporne jest każda ze stron i pozostali członkowie ich rodzin. W szczególności pomiędzy stronami nie dochodziło kierowania gróźb karalnych, naruszenia nietykalności cielesnej czy uszkadzania ciała, a także niszczenia lub uszkadzania rzeczy.

(kopia wyroku SR w Kaliszu II W 171/15 k. 84, kopia badania sądowo – lekarskiego k. 88, częściowo zeznania świadka A. P. k. 132v-133v, sprawozdanie z wywiadu środowiskowego k. 146-147, inf. K. w K. k. 155, zeznania świadka Z. M. k. 158v-159, zeznania świadka J. S. k. 189v, zeznania świadka A. W. k. 189v-190, przesłuchanie powoda H. L. (1) k. 131v-132, k. 260-261v 00:06:22-00:10:11, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 132-132v, k. 260v-261 00:10:11-00:18:41, przesłuchanie pozwanego J. J. k. 261 00:18:41-00:36:43, przesłuchanie pozwanego M. J. k. 261-261v 00:36:43-00:44:51, przesłuchanie pozwanej S. J. k. 261v 00:44:51-00:49:41)

Przed Sądem Rejonowym w Kaliszu w sprawie o sygn akt I C 1147/14 toczyło się postępowania z powództwa A. P. w stosunku do pozwanych A. J. i J. J. o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń zakończone ugodą z dnia 23 marca 2015r.

Pozwani wykonali w całości postanowienia porozumienia sądowego.

(kopia protokołu rozprawy I C 1147/14 k. 9-10, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 132-132v, k. 260v-261 00:10:11-00:18:41, przesłuchanie pozwanego J. J. k. 261 00:18:41-00:36:43, przesłuchanie pozwanego M. J. k. 261-261v 00:36:43-00:44:51, przesłuchanie pozwanej S. J. k. 261v 00:44:51-00:49:41)

W dniu 19 maja 2015r. poprzdnik prawny powoda H. A. P. wypowiedziała pozwanym A. J. i J. J. wiążącą strony umowę najmu z zachowaniem terminu wypowiedzenia do dnia 10 lipca 2015r. i wezwała w/w do zwrotu nieruchomości.

Jako przyczynę wypowiedzenia w/w podała wykraczanie przez pozwanych w sposób rażący i uporeczywy przewińko porządkowi domowemu oraz utrudnianie zachowaniem korzystanie z innych pomieszczeń przez osoby zamieszkujące w posesji.

Oświadczenie o zakończeniu kontraktu nie było poprzedzone korespondencją wzywająca do pozwanych do zaniechania zarzucanych im nieprawidłowych zachowań.

(wypowiedzenie umowy najmu k. 121, oświadczenie pozwanych k. 122-123, wezwanie do wydania nieruchomości k. 124-130)

W dniu 6 grudnia 2016r. poprzdnik prawny powoda – A. P. dokonała zgłoszenia do Starosty K. wykonania robót budowlanych polegających na rozbiórce budynku mieszkalnego znajdującego się nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącej działkę nr (...) położoną w miejscowości P. (...), gm. B., pow. (...), woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W zgłoszeniu w/w podała, iż budynek podlegający dekonstrukcji nie jest zamieszkały.

(zgłoszenie k. 8)

Pozwany M. J. jest na podstawie umowy daroziwzny z dnia 26 marca 2015r. nr Rep. A 1823/2015 właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...) o pow. 0,1201ha, dla której Sąd R. K. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Obecnie pozwani realizują tam inwestycję budowlaną, która po jej zaończeniu ma zabezpieczyć potrzeby lokalowe każdemu z pozwanych.

Nieruchomość stanowiąca własność pozwanego M. J. jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Zaawansowanie robót budowlanych przedstawia się poprzez istnienie tam całości ścian parteru i poddasza, stropu nad parterem i schodów żelbetowych wewnętrznych, więźby dachowej drewnianej z pokryciem wstępnym z papy na deskowaniu, całości stolarki okiennej (bez okien połaciowych) oraz drzwi zewnętrznych, rozpoczętego tynkowania ścian i stropów, wykonania wewnętrznej instalacji elektrycznej bez osprzętu, wykonania wewnętrznej kanalizacji sanitarnej bez osprzętu, wykonania przyłącza wodociągowego z sieci miejskiej.

Na opisanej wyżej nieruchomości znajduje się również budynek gospodarczy, który został zaadoptowany przez pozwanego J. J. na cele użytkowe i mieszkalne.

Budynek ten został wybudowany jako obiekt niewymagający pozwolenia na budowę. Budynek został wykonany z typowych płyt ogrodzeniowych ocieplonych od zewnątrz styropianem gr. 10 cm, od wewnątrz zaś obudowany cegłą grubości 0,5c. Konstrukcja dachu jednospadowa pokryta blachą i ocieplona wełną mineralną. Budynek ten to jedno duże pomieszczenie o wysokości średniej H = 2,47m z wydzielonym ścianką działową aneksem kuchennym, z dwoma

oknami, drzwiami wejściowymi i dwuprzewodowym kominem murowanym. Posadzka z płytek ceramicznych i paneli na nieocieplonym podłożu gruzbetonowym. Instalacje wewnętrzne: elektryczna, ogrzewanie piecykiem przenośnym.

Budynek nie posiada dokumentacji projektowej.

Pomimo, że pozwany M. J. uzyskał decyzję Wójta Gminy B. z dnia 10 kwietnia 2017r. nr (...)6730.86.2016.MM o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny, to nie doszło do jej wykonania, a status tej nieruchomości nadal pozostaje niezmienny z przeznaczeniem na cel gospodarczy. Jest to spowodowane, w szczególności przyczynami natury formalno – technicznej dotyczącymi budynku jak i względami finansowymi po stronie pozwanych.

Z budynku tego korzystają pozwani J. J. i A. J..

(umowa darowizny Rep. A 1823/2015 k. 42-46, wnioski o ustalenie warunków zabudowy k. 46-48, decyzja o ustaleniu warunków zabudowy k. 49-63, decyzja o ustaleniu warunków zabudowy k. 140-143, zeznania świadka Z. M. k. 158v-159, notatka służbowa k. 179-188, opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 198-225, 253-257, zeznania świadka J. S. k. 189v, zeznania świadka A. W. k. 189v-190, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 132-132v, k. 260v-261 00:10:11-00:18:41, przesłuchanie pozwanego J. J. k. 261 00:18:41-00:36:43, przesłuchanie pozwanego M. J. k. 261-261v 00:36:43-00:44:51, przesłuchanie pozwanej S. J. k. 261v 00:44:51-00:49:41)

Pozwani A. J., J. J., M. J. i S. J. nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne, nie pobierają świadczeń emerytalno – rentowych oraz nie korzystają z form pomocy społecznej.

Pozwani są osobami zdrowymi, nie posiadają orzeczonego stopnia niepełnosprawności i są zdolni do podjęcia zatrudnienia.

Pozwani A. J., J. J. i M. J. świadczą pracę i uzyskują wynagrodzenie. Bez zatrudnienia pozostaje pozwana S. J., która kontynuuje naukę.

(inf. PUP w K. k. 24, inf. gm. Brzeziny k. 25, inf. ZUS k. 27, 29, 30, zaświadczenie k. 85, 86, oświadczenie k. 87, historia choroby k. 89-92, sprawozdanie z wywiad środowiskowego k. 146-147, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 132-132v, k. 260v-261 00:10:11-00:18:41, przesłuchanie pozwanego J. J. k. 261 00:18:41-00:36:43, przesłuchanie pozwanego M. J. k. 261-261v 00:36:43-00:44:51, przesłuchanie pozwanej S. J. k. 261v 00:44:51-00:49:41)

Pozwany M. J. mieszka obecnie ze swoją partnerką, z którą wspólnie posiadają i wychowują dziecko.

Pozwani A. J., J. J. i S. J. nie posiadają obecnie żadnych nieruchomości umożliwiających zagwarantowanie im potrzeb mieszkaniowych oraz tytułu prawnego o charakterze rzeczowym, obligacyjnym lub faktycznym do zamieszkania w innej nieruchomości lub lokalu. Potrzeby mieszkaniowe pozwanych nie mogą być również zabezpieczone przez osoby z ich środowiska rodzinnego. Pozwani w związku z rodzajem, charakterem i wysokością uzyskiwanych dochodów oraz rozmiarem obciążających ich zobowiązań nie mają obiektywnej możliwości nabycia na własność innej nieruchomości lub lokalu, czy też zawrzeć na warunkach cen wolnorynkowych umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą trzecią.

(przesłuchanie pozwanej A. J. k. 132-132v, k. 260v-261 00:10:11-00:18:41, przesłuchanie pozwanego J. J. k. 261 00:18:41-00:36:43, przesłuchanie pozwanego M. J. k. 261-261v 00:36:43-00:44:51, przesłuchanie pozwanej S. J. k. 261v 00:44:51-00:49:41)

Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadka A. P. w części, tj. w zakresie jej wypowiedzi, iż pozwani w sposób bezprawny zachowali się w stosunku do rodziców A. J., H. L. (1) i A. P. oraz że nie uiszczali czynszu najmu. Powyższe pozostaje bowiem w opozycji do ustalonego przez Sąd stanu faktycznego, w szczególności w zakresie pierwszego zarzutu stanowi on dowolną, w żaden sposób nie potwierdzoną i nieudokumentowaną wypowiedź świadka, który jest negatywnie nastawiony w stosunku do pozwanych, natomiast w zakresie drugiego zarzutu jest to twierdzenie

sprzeczne z dokumentarnym materiałem zgromadzonym w postępowaniu, w tym dowodami potwierdzającymi dokonywania przez pozwanych wpłat z tytułu czynszu za korzystanie z nieruchomości. Nie polega również na prawdziwej wypowiedzi w/w, że pozwani nie wykonali postanowień ugody ze sprawy Sądu Rejonowego w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I C 1147/14. Przeczą bowiem temu przesłuchanie pozwanych, jak i okoliczność, że z dokumentów tej sprawy nie wynika, iż realizacja ugody wymagała wszczęcia postępowania egzekucyjnego.

Sąd uznał za przydatne do ustalenia stanu faktycznego opinią główną i uzupełniającą sporządzone przez biegłego z zakresu budownictwa albowiem są one pełne, jasne, zrozumiałe, wyczerpujące i kompleksowe oraz wewnętrznie spójne. Biegła w poszczególnych opiniach udzieliła odpowiedzi na wszystkie postawione w tezie dowodowej pytania, sformułowania zawarte w treści każdej z opinii pozwalają na zrozumienie wyrażonych w nich ocen i poglądów oraz sposobu dochodzenia do nich, a ponadto biegła przedstawiła metodę badawczą, materiał badawczy, na którym się oparła. Wnioski końcowe każdej z opinii są zwięzłe i precyzyjne, a ponadto wnioski tych opinii są logiczne i znajdują oparcie w przeprowadzonych przez biegłego badaniach i nie budzą zastrzeżeń, co do ich trafności w porównaniu z podanym w opinii materiałem badawczym.

Ponadto biegła w sposób fachowy i rzeczowy ustosunkowała się również do wszystkich zarzutów skierowanych w stosunku do opinii wypowiadając się szczegółowo w obszarze każdego zastrzeżenia odwołując się przy tym do dokumentarnej materiału dowodowego oraz reguł postępowania przy sporządzaniu takiego typu operatów.

Za wiarygodne należało uznać zaliczone w poczet materiału dowodowego dokumenty zgromadzone w postępowaniu albowiem zostały one sporządzone przez uprawnione organy w ramach przysługujących im kompetencji, w sposób rzetelny i fachowy. Ich prawdziwość i autentyczność nie wzbudziła w ocenie Sądu wątpliwości.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Stosownie do treści art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018.1234 – j.t. ze zm.) 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. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Przepis ten stanowi ograniczenie swobody wypowiedzania stosunków najmów lokali przez ich właścicieli skoro nie jest dopuszczalne rozwiązanie tego stosunku prawnego z innych przyczyn, jak tylko te, wskazane w ustawie.

Wypowiedzenie umowy najmu może być dokonane także poprzez czynność procesową polegającą na wytoczeniu powództwa o wydanie przedmiotu najmu, zawierającego w sobie wolę wypowiedzenia umowy najmu – por. wyrok SN z dnia 8 maja 2000r. w sprawie o sygn. akt V CKN 38/00, opubl. Legalis.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, iż powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w sposób jednoznaczny wskazuje, że pomiędzy poprzednikiem prawnym powoda i pozwanymi istniała ważna i skuteczna umowa najmu nieruchomości w rozumieniu art. 659 kc w zw. z art. 680 i n. kc, która została skutecznie zakończona dopiero poprzez wniesienie przedmiotowego powództwa.

Za niezasadne, bezpodstawne i w konsekwencji bezskuteczne należy bowiem uznać oświadczenie o wypowiedzeniu tego kontraktu przez poprzednika prawnego powoda H. A. P. dokonane w piśmie z dnia 19 maja 2015r. W szczególności należy wskazać, iż ustalony w sprawie stan faktyczny w żaden sposób nie potwierdza, że zmaterializowały się w zachowaniach pozwanych bezprawne działania i zaniechania dające asumpt do uznania możliwości zakończenia tego stosunku prawnego na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018.1234 – j.t. ze zm.).

Trzeba bowiem zasygnalizować, iż pomimo, że do złożenia takiego oświadczenia doszło i dotarło ono do adresatów (por. art. 61 § 1 kc), to wynajmująca wówczas nieruchomości poprzednik prawny powoda H. A. P. nadal pobierała od pozwanych czynsz i nie sprzeciwiała się korzystaniu przez nich z nieruchomości.

Nawet, gdyby hipotetycznie przyjąć, że jednak oświadczenie A. P. wywołało przewidziany w nim skutek rozwiązujący umowę najmu z pozwanymi, to decydującymi przesłankami uznania kontynuacji tego stosunku prawnego i osiągnięcia skutku przedłużenia umowy najmu na podstawie art. 674 kc są dalsze używanie przedmiotu najmu przez dotychczasowego najemcę i zgoda choćby milcząca wynajmującego, ujawniona w jego zachowaniu się mającym znamiona aprobaty lub znoszenia tego stanu rzeczy pozwalające na wnioskowanie w okolicznościach konkretnej sprawy o istnieniu domniemanej woli przedłużenia umowy. Tak ukształtowana instytucja przedłużenia umowy najmu, stanowi prawny środek stabilizacji gospodarczej, zachowanie ciągłości osoby najemcy, poprzez kontynuowanie przez niego na dotychczasowych warunkach korzystania z przedmiotu najmu.

Przy dokonywaniu wykładni umowy najmu należy uwzględnić nie tylko reguły interpretacyjne wynikające z art. 65 kc, ale także treść przepisów normujących ten typ umowy.

O kwalifikacji prawnej danego stosunku decydują jego elementy przedmiotowo istotne.

Proces interpretacji umowy w celu określenia skutków jej zawarcia powinien uwzględniać zgodny zamiar i cel umowy. Dla ustalenia rzeczywistej woli stron znaczenie mogą mieć również sposób wykonania zobowiązania i inne zachowania stron umowy po jej zawarciu.

Najem jest tego rodzaju stosunkiem zobowiązaniowym, mocą którego jedna jej strona udostępnia korzystanie z jej rzeczy drugiej stronie, przy czym konieczną cechą najmu jest jego odpłatność.

W wyniku umowy najmu najemca staje się posiadaczem zależnym rzeczy oddanej mu przez wynajmującego. Jego posiadanie wyraża się faktycznym władztwem nad rzeczą oraz wolą sprawowania władztwa dla siebie w ramach stosunku zależności wynikającego z umowy (art. 336 kc in fine).

Przez wynagrodzenie za używanie rzeczy należy rozumieć nie tylko uiszczenie opłaty za efektywne korzystanie z nieruchomości, lecz także pokrywanie wszelkich wydatków i ciężarów, do których zaliczyć trzeba między innymi podatki i daniny publiczne. Podatki i inne daniny publiczne są elementem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Wszystkie zaprezentowane powyżej warunki zaistniały w realiach przedmiotowej sprawy.

Strony w ramach istniejącego kontraktu uzgodniły elementy przedmiotowo i podmiotowo istotne oraz w sposób jednoznaczny i indywidualny określiły prawa i obowiązki podmiotów zobowiązań.

Kontrakt był zawarty w formie pisemnej i miał charakter bezterminowy (por. art. 660 kc).

Pozwani zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości i w ramach istniejącego stosunku obligacyjnego używali przedmiotowej nieruchomości oraz uiszczali uprawnionemu umówiony czynsz.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż wobec ustalenia, że przed przeniesieniem własności tej nieruchomości na powoda istniał stosunek najmu, którego podmiotami byli m.in. uprzedni właściciel i pozwani, to wyniku przeniesienia własności nieruchomości na powoda nie wygasła istniejąca uprzednio umowa najmu (por. art. 678 kc).

Powyższe powoduje, że niedoszło do nowacji kontraktu wskutek zmiany właścicielskiej stron zobowiązania i przez cały czasookres od momentu związania umową do czasu wniesienia powództwa windykacyjnego była to kontynuacja pierwotnie ukształtowanego stosunku obligacyjnego, który nie był modyfikowany.

Konstatując, należy stwierdzić, iż ustalony przez Sąd stan faktyczny w sposób jednoznaczny wskazuje, iż realną przyczyną zakończenia stosunku obligacyjnego pomiędzy stronami była okoliczność z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia

21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018.1234 – j.t. ze zm.), tj. konieczność rozbiórki budynku mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych – por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 19 lipca 2007r. w sprawie o sygn. akt II OSK 1083/06, opubl. LEX nr 360191, wyrok wsa w Gliwicach z dnia 19 września 2008r. w sprawie o sygn. akt II SA/Gl 164/08, opubl. LEX nr 526430, wyrok wsa w Warszawie z dnia 3 grudnia 2009r. w sprawie o sygn. akt VII SA/Wa 1559/09, opubl. LEX nr 582281, uchwała SN z dnia 7 lutego 1997r. w sprawie o sygn. akt III CZP 128/96, opubl. OSNC 1997/6-7/70.

Wobec stwierdzenia, że stosunek obligacyjny, który uprawniał pozwanych do korzystania z nieruchomości stanowiącej własność powoda nie ustał do dnia wniesienia pozwu Sąd dokonał rozstrzygnięcia kształtującego jego rozwiązanie, co stanowiło asumpt do dalszych rozważań w zakresie sformułowanego w pozwie roszczenia wydobywczego – por. uchwała SN z dnia 7 lutego 1997r. w sprawie o sygn. akt III CZP 128/96, opubl. Legalis.

Windykacyjne roszczenie powództwa jest zasadne i znajduje podstawę prawną w treści art. 222 § 1 kc.

Na podstawie art. 222 § 1 kc 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.

Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 kc roszczenia windykacyjnego jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy ono przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Konstrukcja roszczenia windykacyjnego służy ochronie prawa własności przed jakimikolwiek naruszeniami pochodzącymi od osób nieuprawnionych do władania rzeczą. Z istoty prawa własności wynika bowiem, że właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy i nią rozporządzać. W tym miejscu należy podkreślić, że w doktrynie prawa cywilnego powszechnie akceptowany jest pogląd, że prawnorzeczowe środki ochrony własności mają charakter obiektywny, zależą bowiem jedynie od naruszenia prawa własności.

Jednym więc ze sposobów obrony pozwanych w procesie windykacyjnym jest podniesienie zarzutu hamującego, czego jednak pozwani skutecznie nie uczynili.

Obowiązkiem pozwanych było przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzą roszczenia (art. 187 § 1 pkt 2 kpc) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność ich twierdzeń o faktach (art. 232 kpc i art. 6kc). Zgodnie z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 kpc., art. 3 kpc, art. 6 kc). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskałaby aktywnym działaniem (por. wyrok s.apel w Białymstoku z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 286/14, opubl. LEX nr 1511625).

Rozwiązując najem i nakazując najemcom opróżnienie lokalu w związku z koniecznością przeprowadzenia rozbiórki budynku Sąd orzeka także o jego uprawnieniu do lokalu zamiennego – por. uchwała SN z dnia 7 lutego 1997r. w sprawie o sygn. akt III CZP 128/96, opubl. Legalis.

Stosownie do treści art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2018.1234 – j.t. ze zm.) gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Na podstawie art. 11 ust. 9 w/w ustawy w wypadku określonym w ust. 2 pkt 4 lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego, a obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku, z zastrzeżeniem art. 32, natomiast na podstawie art. 32 w/w ustawy w razie wypowiedzenia najmu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4, najemcy opłacającemu w dniu poprzedzającym dzień wejścia w życie ustawy

czynsz regulowany, obowiązek zapewnienia temu najemcy lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa, do dnia 31 grudnia 2019 r., na właściwej gminie.

Wobec stwierdzonej przez Sąd rzeczywistej podstawy ustania stosunku obligacyjnego łączącego strony, tj. okoliczności z art. 11 ust. 2 pkt 4 brak było podstaw do orzekania w stosunku do każdego z pozwanych o uprawnieniu do lokalu socjalnego na podstawie art. 14, art. 24 czy też art. 32 w/w ustawy.

Pozwani A. J., J. J. i S. J. byli natomiast uprawnieni do otrzymania lokalu zamiennego w rozumieniu art. 11 ust. 9 w/w ustawy, a zobowiązanym do jego dostarczenia jest właściciel nieruchomości budynkowej – powód H. L. (1).

Powyższe jest przy tym uzasadnione, że pomimo, iż nieruchomość budynkowa użytkowana przez pozwanych została zakwalifikowana do rozbiórki, to brak jest w obrocie prawnym decyzji właściwego organu administracji wydanej w trybie art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994. prawo budowlane (Dz. U. 2018.1202 – j.t. ze zm.). Taki stan rzeczy, przy uwzględnieniu okoliczności, iż powód i jego poprzednik prawny spowodowali demontaż elementów wyposażenia budynku zajmowanego przez pozwanych znaczne pogorszenie jego stanu technicznego oraz zagrożenie dla życia i zdrowia jego użytkowników powoduje, że to nie gmina powinna zapewnić lokal socjalny lub zamienny, a obowiązki w tym zakresie, co do dostarczenia lokalu zamiennego spoczywają na właścicielu – powodzie – por. wyrok WSA Warszawa z dnia 11 stycznia 2017r. w sprawie o sygn. akt VII SA/Wa 412/16, opubl. Legalis, wyrok NSA z dnia 19 lipca 2007r. w sprawie o sygn. akt II OSK 1083/06, opubl. Legalis.

Niezależnie od powyższego pozwani A. J., J. J. i S. J. nie są uprawnieni i nie mają możliwości do zamieszkania w innej nieruchomości. Pozwani nie posiadają żadnych nieruchomości oraz tytułu prawnego o charakterze rzeczowym, obligacyjnym lub faktycznym do zamieszkania w innym lokalu lub nieruchomości. Potrzeby lokalowe tych pozwanych nie mogą być w chwili obecnej również zabezpieczone przez osoby z ich środowiska rodzinnego. Pozwani w związku z rodzajem, charakterem i wysokością uzyskiwanych dochodów oraz rozmiarem obciążających ich zobowiązań nie mają obiektywnej możliwości nabycia na własność innego lokalu czy nieruchomości bądź zawarcia na warunkach cen wolnorynkowych umowy najmu lokalu mieszkalnego z osobą trzecią.

Wobec ustalenia przez Sąd, iż potrzeby mieszkaniowe pozwanego M. J. są zabezpieczone przez osoby trzecie, to brak jest po jego stronie podstaw do przyznania prawa do lokalu zamiennego.

Jednocześnie Sąd wstrzymał wykonanie opróżnienia nieruchomości w stosunku do pozwanych A. J., J. J. i S. J. do czasu zapewnienia pozwanym przez powoda H. L. (1) lokalu zamiennego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 108 § 1 kpc i art. 105 § 2 kpc w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018.265 – j.t.) oraz w oparciu o treść art. 27 pkt 11 i art. 19 ust. 3 pkt 1 i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2018.300 – j.t. ze zm.) i art. 1 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2018.1044 – j.t. ze zm.).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.