

# WYROK

## **W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 27 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny w składzie następującym:  
Przewodnicząca: Sędzia SR Małgorzata Nowak

Protokolant : sekr. sąd. Sylwia Domańska

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2016 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z powództwa głównego **W. B.**

przeciwko **R. K. (1)**

o eksmisję

oraz z powództwa wzajemnego R. K. (1)

przeciwko W. B.

o ustalenie

I. z powództwa głównego:

1. oddała powództwo

2. zasądza od W. B. na rzecz R. K. (1) kwotę 147,60 złotych (sto czterdzieści siedem 60/100) tytułem zwrotu kosztów procesu z powództwa głównego;

I. z powództwa wzajemnego:

1. oddała powództwo;

2. nie obciąża powoda wzajemnego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu stronnice pozwanej;

1. przyznaje i nakazuje wypłacenie ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu na rzecz adw. A. Z. kwoty 211,40 złotych (dwieście jedenaście 40/100) brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi wzajemnemu R. K. (1).

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 września 2014 roku powódka W. B. wniosła o nakazanie R. K. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w Z. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów sądowych według norm przepisanych .

W uzasadnieniu żądania powódka przede wszystkim wskazała , że J. B. został ustanowiony jej pełnomocnikiem do reprezentowania we wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości . Pozwany od dłuższego czasu nie opłacał należnego czynszu najmu lokalu i pomimo wielokrotnego wzywania ustnego a w ostatnich czasach pisemnego do zapłaty pozwany nie uiszczył zaległości , które przekraczają znacznie trzy miesiące . Pismem z dnia 16 maja 2014 roku doszło do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu , który następnie miał wynosić 500 zł miesięcznie od

czerwca 2014 roku . Ponieważ pozwany nie uiszcza czynszu pismem z dnia 15 lipca 2014 roku został wezwany do opróżnienia lokalu do dnia 31 sierpnia 2014 roku . Pozwany nie opuścił mieszkania .

( pozew k 2-3 )

Pismem z dnia 13 listopada 2014 roku pozwany R. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa i ustanowienie dla niego pełnomocnika z urzędu

( pismo k 23 )

Postanowieniem z dnia 19 listopada 2014 roku sąd zwolnił R. K. (1) od kosztów sądowych w całości i ustanowił dla niego pełnomocnika z urzędu .

( postanowienie k 53 )

Ustanowiony z urzędu pełnomocnik pozwanego nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz na podstawie art. 204 kpc wystąpił z powództwem wzajemnym o ustalenie ,że pomiędzy pozwanym R. K. (1) a powódką istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego najmowanego przez pozwanego , a usytuowanego w Z. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych . W uzasadnieniu powództwa wzajemnego powód wzajemny powołał się na fakt , że po wypowiedzeniu umowy najmu i podwyższeniu czynszu doszło do nawiązania nowego stosunku najmu oraz dokonania zmiany stawki czynszu i sposobu jej uiszczenia przez pozwanego . Ponadto obydwa roszczenia pozostają ze sobą w związku bowiem dotyczą tego samego przedmiotu .

( pismo k 64-65 )

Zgodnie z treścią art. 15 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd powiadomił Gminę M. Z. o toczącym się postępowaniu eksmisyjnym .Gmina nie przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego .

( zarządzenie k 22 , zwrotka k 57 )

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

R. i G. małżonkowie K. otrzymali przydział lokalu socjalnego nr (...) położonego w Z. przy ulicy (...) w dniu 29 lipca 1983 roku z Urzędu Miejskiego w Z. w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe . Mieszkanie to znajduje się na parterze części murowanej domu

( kopia decyzji k 82 )

W. B. jest właścicielką nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) od 9 grudnia 2011 roku , kiedy nabyła tę nieruchomość umową kupna – sprzedaży .

( odpis z księgi wieczystej kw (...) k 5-6 )

Obecnie budynek mieszkalny w Z. przy ulicy (...) jest w bardzo złym stanie technicznym . Decyzją nr (...) z dnia 26 października 2012 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego nakazał W. B. wyłączenie niezwłoczne z użytkowania części drewnianej budynku mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...) , wykonania zabezpieczeń poprzez wygrodzenie działki nr (...) od strony podwórka oraz od ulicy oraz zakazał użytkowania piętra części murowanej budynku mieszkalnego z uwagi na wyłączenie z użytkowania drewnianej części budynku mieszkalnego wraz z klatką schodową co uniemożliwia bezpieczny dostęp na piętro budynku murowanego .

( decyzja k 11-12 )

W dniu 9 grudnia 2011 roku W. B. udzieliła notarialnego pełnomocnictwa J. B. między innymi do zarządu i administracją całym jej majątkiem .

W dniu 6 sierpnia 2014 roku W. B. udzieliła również szerokiego pełnomocnictwa notarialnego J. J. (1)

( pełnomocnictwo k 7-8 , k 18 -19 )

Od momentu nabycia nieruchomości przez W. B. po czynsz przychodził albo J. B. , albo J. J. (1) .

W dniu 1 maja 2010 roku G. K. zawarła z R. W. umowę najmu na okres roku to jest od 1 maja 2010 do 30 kwietnia 2011 roku , w której ustalono , że najemca będzie płacił 150 złotych czynszu i będzie dbał o porządku na posesji w czasie zimy .

Następna umowa pisemna najmu została zawarta 1 lipca 2011 roku pomiędzy upoważnioną przez R. W. J. J. (1) a G. K. na okres do 30 czerwca 2011 roku . Wysokość czynszu pozostała ta sama , to jest 150 złotych , ponadto najemca oprócz prawa do zamieszkiwania miał pobierać czynsz , dbać o wywóz nieczystości płynnych i pilnować porządku na posesji .

G. K. zbierała czynsz od lokatorów i przekazywała go osobie , która przychodziła po pieniądze to jest pani J. albo panu B. , którzy niechętnie chcieli kwitować odbiór pieniędzy . Aby uniknąć problemów z kwitowaniem G. K. kupiła druczki wpłat , które wypełniała sama i dawała do pokwitowania . Często na druczku pan B. robił zygzak , bo tłumaczył się , że nie umie pisać . Rachunek za wodę i nieczystości przychodził jeden dla całej nieruchomości i G. K. bądź jej mąż zbierali pieniądze za te usługi i wpłacali bezpośrednio do wodociągów i firmy wywożącej nieczystości .

Lokatorzy usiłowali w inny sposób wpłacać pieniądze , na przykład wysyłając je przelewem , ale przelewy nie były odbierane . Prośli również o założenie konta w banku , na które mogliby wpłacać czynsz , ale zarządcy ignorowali te prośby . Dopiero od niedawna konto bankowe zostało utworzone i wpłaty dokonywane są wyłącznie na to konto .

G. K. wyprowadziła się w styczniu 2012 roku . Wówczas obowiązki w zbieraniu pieniędzy za wodę i wywóz nieczystości częściowo przejęła lokatorka M. K. , która wyprowadziła się w czerwcu 2014 roku . Wówczas obowiązki zbiórek pieniędzy podjął się R. K. (1) .

Należność za czynsz G. K. i R. K. (1) była regulowana w całości , nie było zaległości w płaconym czynszu według stawek ustalonych przez strony .

Po wyprowadzeniu się G. K. pan B. zażądał od R. K. (1) wyższego czynszu z początku 200 złotych , a od czerwca 2012 miała to być kwota 300 zł miesięcznie . Ustalenia co do czynszu były ustne .

( umowy najmu k 31-32,33-34 , zeznania świadka G. K. k 111 ,oraz 00:43:21 , świadek M. K. k 112 oraz 01:23:48 , świadek R. K. (2) k 141 odw. zeznania R. K. (1) k 156 odw. oraz 00:22:21 )

Pismem bez daty nadanym do R. K. (1) w dniu 14 maja 2014 roku pełnomocnik J. B. wezwał go do zapłaty kwoty 2.400 złotych tytułem zaległego czynszu najmu za lokal nr (...) za okres do dnia 30 kwietnia 2014 roku uznając , że zaległość w czynszu przekracza trzy miesiące . Pismem tym jednocześnie została podniesiona stawka czynszu najmu do 500 zł począwszy od czerwca 2014 roku .

( pismo k 9 )

Pismem bez daty , nadanym w dniu 18 lipca 2014 roku pełnomocnik J. B. wypowiedział R. K. (1) umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2014 roku wobec zalegania z czynszem ponad trzy miesiące . Powodem wypowiedzenia umowy był także stan budynku , w którym znajduje się zajmowany lokal . Zgodnie bowiem z decyzją Starosty (...) stan techniczny budynku uniemożliwia korzystanie z niego w dotychczasowy sposób i wymaga natychmiastowego , gruntownego remontu .

( pismo k 10 )

Od 8 czerwca 2012 roku R. K. (1) jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna . Od 16 czerwca 2013 roku nie posiada zasiłku . Pozwany korzysta z pomocy finansowej Ośrodka Pomocy (...) w formie zasiłków okresowych , celowych i świadczenia pieniężnego na zakup artykułów żywnościowych .

( zaświadczenie k 66, 67 )

Powyższy stan faktyczny został ustalony między innymi na podstawie dokumentów w postaci decyzji o przydziale lokalu , dwóch pisemnych umów najmu , dowodów wpłaty czynszu złożonych przez pozwanego i świadka G. K. . Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda , że były zaległości czynszowe w płaceniu czynszu za okres od 2010 roku do chwili obecnej . Przeczą temu przedstawione dowody wpłat spisywane przez G. K. bądź pozwanego . W dowodach tych wpłat brak jest jedynie wpłat za okres od września 2012 roku do grudnia 2012 roku . Sąd nie dał wiary twierdzeniom pana B. , że w ogóle nie otrzymał wpłat , a zygzaki na niektórych dowodach wpłat nie należą do niego . W niniejszej sprawie powstała szczególna sytuacja , w której lokatorzy w dbałości o pozostawienie jakiegokolwiek śladu po tym , że oddawali pieniądze za czynsz osobom uprawnionym do ich pobierania sami we własnym zakresie zaczęli prowadzić kwitariusz . Potwierdza to w zeznaniach zarówno G. K. jak i świadek M. K. , która również zeznawała o zygzakach na pokwitowaniach , bez wyraźnego podpisu .

### **Sąd zważył , co następuje :**

Przepisy regulujące najem lokali mieszkalnych zawarte są w art. 680-692 kc . Celem tych przepisów jest wzmocnienie ochrony uprawnień najemcy lokalu . W związku z tym mają one charakter bezwzględnie obowiązujący i zapewniają najemcy minimalny standard ochrony .

Szczegółowe uregulowania obejmujące lokatorów wszystkich zasobów mieszkaniowych znalazły z kolei rozwiązanie w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego ( Dz U 2001 nr 71 poz. 733 ze zm ) . W rozumieniu tej ustawy lokatorem jest nie tylko najemca mieszkania , ale każdy , kto zajmuje lokal na podstawie tytułu prawnego innego niż prawo własności . Przepisy tej ustawy odnoszą się również między innymi do obowiązków wynajmującego i najemcy ( art. 6a i 6b ustawy ) jak również zasad ustalania stawek czynszu .

Zgodnie z treścią art. 660 kc umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nie oznaczony Zgodnie z wywodem z tych przepisów należy uznać , że umowa najmu może być zawarta przez czynność dokonaną poprzez przyjęcie świadczeń wzajemnych stron , którego treść odpowiada stosunkowi najmu.

Małżonkowie K. otrzymali lokal nr (...) położony w Z. przy ulicy (...) na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale pomieszczenia zastępczego w dniu 29 lipca 1983 roku ( k 82 ) . Z chwilą zmiany właściciela nieruchomości , która przeszła w ręce osoby fizycznej zawarli dwie umowy pisemne w dniu 1 maja 2010 roku oraz w dniu 1 lipca 2011 roku ( k 31,33 ) . Obydwie umowy były zawarte na czas określony – na okres jednego roku i ustalały przede wszystkim wysokość czynszu i dodatkowe obowiązki związane w utrzymaniem całej nieruchomości . Upływ czasu do którego została zawarta druga umowa tj. 30 czerwca 2012 roku skutkował tylko tym , że strony nie zawarły pisemnej umowy na następny okres bądź na czas nieokreślony .

Skoro właściciel lokalu po wygaśnięciu drugiej umowy na czas określony w dniu 30 czerwca 2012 roku pozwał pozwanemu i jego żonie na dalsze zamieszkiwanie w tym lokalu i pobierał od niego ustaloną ustnie stawkę czynszu należało przyjąć , że strony związane są nadal umowa najmu lecz jedynie w formie dorozumianej polegającej na tym , że ustnie umawiali się z zarządcą nieruchomości panem B. jaka będzie stawka czynszu i jakie dodatkowe obowiązki będą ciążyć na panu K. . W tym zakresie należy jedynie wskazać , że strony umówiły się , że od momentu , gdy wyprowadziła się G. K. czynsz za lokal został podwyższony z 150 zł na 300 złotych . Poza tym najemca sam ponosił koszty opłacania wody , wywozu śmieci i szamba . O takich warunkach umowy najmu z jednej strony świadczy fakt przyjmowania przez pana B. czynszu we wskazanej wysokości i nie kwestionowania tego oraz jego oświadczenia na rozprawie , że nie chciał

większego czynszu nawet wtedy , gdy do pozwanego został wysłany list w którym została podwyższona stawka czynszu do 500 zł . Zależało mu jedynie na tym , aby pozwany wyprowadził się . Nie potrafił jednak wskazać jakie były stawki czynszu i od kiedy miał obowiązywać czynsz w wysokości 500 zł . Dla oceny znaczenia składanych sobie przez strony oświadczeń woli decydujące znaczenie ma więc wzajemne zachowanie względem siebie .

Forma czynności prawnej w postaci umowy najmu może być jedynie oceniana w świetle art. 60 kc , który stanowi , że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby , które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny , w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej ( oświadczenie woli ) . Przepis ten wyraża regułę , według której wola osoby skierowana na wywołanie zamierzonego skutku prawnego związanego z dokonywaną czynnością prawną może być uzewnętrzniona w każdy dowolny sposób , ujawniający się tym , że staje się dostatecznie zrozumiała dla adresata . Ujawnienie woli osoby dokonującej czynności prawnej może nastąpić także w sposób dorozumiany przez jakiegokolwiek zachowanie się , uzewnętrzniające tę wolę w sposób obiektywnie zrozumiały , a więc albo wyraźnie , albo dorozumianie przez jakiegokolwiek zachowanie się , które w okolicznościach towarzyszących w sposób dostatecznie zrozumiały wyraża wole wywołania skutków prawnych objętych treścią czynności prawnej .

Istotą stosunku najmu jest z jednej strony oddanie rzeczy do użytkowania na czas oznaczony lub nieoznaczony , z drugiej strony zaś płacenie wynajmującemu umówionego czynszu . Skoro więc za zajmowany lokal państwo K. płacili umówiony czynsz , a zarządca nieruchomości , działający w imieniu właściciela , pozwalał im mieszkać w tym lokalu , nie ma dla sądu wątpliwości , że strony łączył stosunek najmu z początku określony umową pisemną , a następnie umową ustną na czas nieokreślony . Przy czym należy również przyjąć , że wysokość czynszu wyniosła od czerwca 2012 roku 300 złotych i stawka ta jest aktualna do chwili obecnej . Nie jest to więc kwota 500 zł jak chce tego pełnomocnik powoda , lecz kwotę 300 zł , która to kwota została potwierdzona w zeznaniach J. B. i na którą zgadza się właściciel , któremu przekazywana jest ta kwota comiesięcznie na konto .

Wypowiedzenie wysokości czynszu na podatnie art. 685/1 kc jest jednostronnym oświadczeniem woli wynajmującego , skierowanym do najemcy w formie zgodnej z art. 77 kc . W związku z tym , że oznaczenie czynszu jest elementem przedmiotowo istotnym umowy najmu , brak akceptacji przez najemcę zmiany czynszu w tym wypadku oznacza , że umowa najmu rozwiąże się po upływie miesięcznego okresu wypowiedzenia . Jako jednostronne oświadczenia woli może być ono również cofnięte poprzez oświadczenie o wycofaniu się z podwyżki czynszu jak miało to miejsce w niniejszej sprawie . W istocie bowiem zarządca nieruchomości J. B. oświadczył zarówno w sądzie jaki i wobec R. K. (1) , że zgadza się z wysokością czynszu określoną jak do tej pory na 300 złotych , tylko zależy mu na tym aby R. K. (1) opuścił zajmowany lokal .

Zważywszy na powyższe sąd , uznając , że strony wiąże umowa najmu na dotychczasowych zasadach wraz ze stawką czynszu w wysokości 300 zł i nie znajdując podstaw do przyjęcia wypowiedzenia umowy najmu za skutecznego oddalił powództwo główne .

O kosztach w zakresie powództwa głównego sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc obciążając stronę powodową obowiązkiem zwrotu kosztów procesu , na który składa się kwota 147,60 zł kosztów adwokackich pełnomocnika z urzędu na podstawie § 10 pkt 1 i § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz U z 2013 nr 461 ze zm )

Sąd nie znalazł natomiast podstawy prawnej do uznania powództwa wzajemnego w zakresie ustalenia orzeczeniem sądowym , że pomiędzy stronami istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ulicy (...)

Dopuszczalność powództwa o ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego w świetle art. 189 kpc zależy od spełnienia dwóch przesłanek merytorycznych : interesu prawnego oraz wykazania prawdziwości twierdzeń powoda o tym , że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje.

Na gruncie tego przepisu interes prawny rozumiany jest jako wykazanie potrzeby udzielenia ochrony sferze prawnej powoda , którą to ochronę może on uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa . Nie istnieje legalna definicja pojęcia interesu prawnego , a jego funkcja wynika z przepisów , zaś treść znaczeniową kształtuje praktyka . O prawnym charakterze interesu decyduje istniejąca obiektywnie potrzeba ochrony sfery prawnej podmiotu , który zwraca się o ustalenie . ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2012 I CSK 325/11 LEX 1171285, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 9 lipca 2015 w sprawie I ACa 92/15 ) .

Wspomniana potrzeba ( interes prawny ) w uzyskaniu orzeczenia w celu ochrony sfery prawnej powoda wzajemnego w niniejszej sprawie wynika z żądania jego eksmisji poprzez przyjęcie , że strony nie wiąże stosunek najmu , który został skutecznie , jak chce tego strona powodowa , wypowiedziany .

W niniejszej sprawie , która w zakresie powództwa głównego zmierza do orzeczenia eksmisji pozwanego , powód wzajemny ( a pozwany w sprawie o eksmisje ) może realizować swoje roszczenie w inny sposób, to znaczy poprzez udowodnienie , że stosunek najmu lokalu mieszkalnego nie został skutecznie wypowiedziany . Badanie istnienia tego stosunku łączącego obydwie strony procesu jest więc możliwą , a nawet niezbędną przesłanką rozstrzygnięcia w sprawie o eksmisję .

Z tych powodów sąd oddalił również powództwo wzajemne o ustalenie .

O kosztach sądowych w zakresie powództwa wzajemnego sąd orzekła na podstawie art. 102 kpc odstępując od obciążania kosztami w tym zakresie na rzecz pozwanego wzajemnego z uwagi na fakt , że powód wzajemny jest osoba bezrobotną bez prawa do zasiłku .

Sąd nakazał wypłacenie pełnomocnikowi R. K. (1) z urzędu kwoty 211,40 zł na podstawie § 6 pkt 2 i § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz U z 2013 nr 461 ze zm )