

Sygn. akt I C 172/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2013r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Izabela Baca

Protokolant: Katarzyna Sieczka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 czerwca 2013r. we W.

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko K. G. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu K. G. (1), aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej G. W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. orzeka, iż pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie I do czasu złożenia pozwanemu przez G. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

IV zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 320zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 172/13

## UZASADNIENIE

Strona powodowa G.W. wniosła o nakazanie pozwanemu K. G. (1), aby opróżnił, opuścił i wydał jej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...). Ponadto strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) był przedmiotem umowy najmu zawartej w dniu 12.01.2004r. pomiędzy G. W. a M. Ł.. Wskazano, że w październiku 2009r. pozwany poinformował stronę powodową, iż w lipcu 2007 r. „zamienił” się na mieszkania z M. Ł.. Pozwany zamieszkał w spornym lokalu, zaś M. Ł. w lokalu nr (...), położonym we W. przy ul. (...), którego najemcą był pozwany. Strona powodowa wskazała, że w dniu 04.02.2010r. ustalono, iż lokal podnajmowany jest przez pozwanego B. B.. Podniesiono, iż strona powodowa wypowiedziała M. Ł. umowę najmu spornego lokalu, jako podstawę wypowiedzenia wskazując podnajęcie lokalu osobie trzeciej bez zgody wynajmującego. Strona powodowa wzywała pozwanego do dobrowolnego wydania lokalu, co pozwany uzależnił przekazaniem mu innego lokalu, który mógłby stać się przedmiotem najmu.

W odpowiedzi na pozew pozwany K. G. (1) wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. Przyznał, iż nie zwracał się do strony powodowej o wyrażenie zgody na zamianę lokali, jednak spełniał wszystkie pozostałe kryteria pozwalające na jej uzyskanie, a sama zamiana wynikała z jego trudnej sytuacji życiowej. Pozwany podniósł, iż dokonując zamiany nie kierował się chęcią zysku, nie było także jego zamiarem ominięcie

regulacji prawnych dotyczących najmu mieszkań komunalnych, o czym świadczy zamiana na lokal o powierzchni kilkukrotnie mniejszej. Podał, iż M. Ł. zapewnił pozwanego, że dokona wszelkich niezbędnych formalności związanych z zamianą, z czego się nie wywiązał. Pozwany stwierdził, iż w swoich działaniach kierował się dobrą wolą, która przejawiała się chociażby w zwróceniu się do strony powodowej o rozwiązanie zaistniałej sytuacji. Pozwany zarzucił działaniom strony powodowej nadużycie prawa podmiotowego.

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

W dniu 12.01.2004r. strona powodowa G. W. zawarła z M. Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 33,44 m<sup>2</sup>. W umowie wskazano, iż do zamieszkiwania w lokalu z najemcą uprawnione są także jego dzieci: K. Ł. (1) i K. Ł. (2). W §7 umowy wskazano, iż wynajęcie, podnajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu lub jego części wymaga zgody wynajmującego, wyrażonej na piśmie.

Dowód: umowa najmu z dnia 12.01.2004 r. – k. 27 – 29.

Po rozwiązaniu związku małżeńskiego K. G. (1) i M. G., w lokalu mieszkalny nr (...) przy ul. (...) we W., którego pozwany był współnajemcą, zamieszkał M. Ł., konkubent byłej żony pozwanego. Po dwóch miesiącach wspólnego zamieszkiwania w lipcu 2007r. pozwany ustalił z M. Ł., iż dokonają zamiany lokali mieszkalnych, wobec czego pozwany zamieszkał w spornym lokalu, natomiast M. Ł. z byłą żoną pozwanego M. G. nadal mieszkał w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym we W. przy ul. (...). M. Ł. zobowiązał się wobec pozwanego do przeprowadzenia wszelkich formalności związanych z zamianą.

Pismem z dnia 20.10.2009r. pozwany poinformował stronę powodową o zamianie w lipcu 2007r. lokali mieszkalnych, wskazując, iż M. Ł. pomimo jego próśb nie dopełnił wymaganych formalności, nie uiszcza on przy tym czynszu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu, którego pozwany jest najemcą. Pozwany zwrócił się do strony powodowej z prośbą o pomoc w rozwiązaniu zaistniałej sytuacji.

Dowód: pisma pozwanego z dnia 20.10.2009 r. – k. 33,

protokół z dnia 04.01.2010 r. – k. 26,

notatka służbowa z dnia 04.02.2010 r. – k. 25,

protokół z dnia 16.11.2010 r. – k. 19,

protokół z dnia 02.07.2012 r. – k. 12.

Uprzednio w odpowiedzi na pismo pozwanego w sprawie umorzenia zadłużenia czynszowego i zamiany lokalu, którego był współnajemcą, na dwa mniejsze, strona powodowa pismem z dnia 23.01.2006r. pouczyła pozwanego, jakie wymogi zgodnie z prawem miejscowym powinien spełnić, aby mogła nastąpić wnioskowana przez niego zamiana.

Dowód: pismo strony powodowej z dnia 23.01.2006r. - k. 64 - 65 akt tut. Sądu o sygn. I C (...).

Pracownicy strony powodowej w dniu 4.02.2010r. udali się do lokalu nr (...) przy ul. (...) we W., gdzie zastali B. B.. W tym dniu sporządzili notatkę, w której wskazali, iż w rozmowie z B. B. i M. K., ustalili, że zajmują oni lokal, który został im wynajęty przez pozwanego, przebywającego w tym czasie w S..

Dowód: notatka służbowa z dnia 04.02.2010 r. – k. 25.

Pismem z dnia 18.03.2010r, doręczonym M. Ł. dnia 25.03.2010r, strona powodowa wypowiedziała mu umowę najmu spornego lokalu i wezwała do dobrowolnego przekazania zarządcy budynku lokalu w stanie wolnym w terminie 14 dni od dnia rozwiązania najmu. Jako podstawę wypowiedzenia wskazano podnajęcie lokalu bez zgody strony powodowej.

Dowód: pismo strony powodowej z dnia 18.03.2010r. z potwierdzeniami odbioru – k. 22, 23.

Następnie pismami z dnia 23.11.2010r. oraz z dnia 11.05.2012r, doręczonymi pozwanemu odpowiednio dnia 06.12.2010r. i dnia 28.05.2012r, strona powodowa wezwała pozwanego do opuszczenia i dobrowolnego przekazania spornego lokalu zarządcy budynku w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma.

Dowód: pismo strony powodowej z dnia 23.11.2010r. z dowodem doręczenia – k. 18,

pismo strony powodowej z dnia 11.05.2012r. z dowodem doręczenia – k. 13 i 13 verte.

Pozwany oświadczył stronie powodowej, iż zamieszkuje w spornym lokalu sam i nie ma możliwości wyprowadzenia się z niego. Uzależnił opuszczenie tegoż lokalu od wskazania przez stronę powodową innego mieszkania, które mogłoby stać się przedmiotem zawartej z nim umowy najmu.

Dowód: protokół z dnia 02.07.2012 r. – k. 12,

notatka służbowa z dnia 4.07.2012 r. – k. 11

Prawomocnym wyrokiem z dnia 01.07.2010r. wydanym w sprawie o sygn. akt (...), Sąd Rejonowy (...) oddalił powództwo M. Ł. o ustalenie, iż łączy go z G. W. stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, iż strona powodowa na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego skutecznie wypowiedziała M. Ł. umowę najmu spornego lokalu. Sąd przyjął przy tym, iż w 2008r. K. G. (1) wyjechał za granicę, a ww lokal udostępnił B. B., który zamieszkiwał w nim do IV 2010r, po czym lokal był niezamieszany.

Dowód: wyrok z dnia 01.07.2010r. z uzasadnieniem - k. 71, 81 – 82 akt tut. Sądu o sygn. (...).

Następnie wyrokiem z dnia 04.10.2011r, wydanym w sprawie o sygn. akt (...), Sąd Rejonowy dla (...) oddalił powództwo K. G. (1) o ustalenie, iż pomiędzy nim a (...) W. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Uzasadniając wyrok Sąd wskazał, iż nie doszło do nawiązania stosunku najmu z K. G. (1) przez czynności konkludentne. Ustalił, iż powód zapłacił stronie pozwanej kwotę 14900zł tytułem spłaty zadłużenia lokalu przy ul. (...) we W., a następnie wyjechał do S., wynajmując sporny lokal B. B.. Sąd wskazał także, iż wobec braku spłaty należności przekraczającej trzy pełne okresy płatności G. W. pismem z dnia 8.04.2010r. wypowiedziała K. G. (1) i M. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W..

Wyrokiem z dnia 24.01.2012r. Sąd (...) oddalił apelację K. G. (1) od powyższego wyroku. Wskazał, iż po wypowiedzeniu umowy najmu lokalu M. Ł., tj. po utraceniu tym samym przez K. G. (1) tytułu prawnego do zamieszkiwania w mieszkaniu przy ul. (...), wywodzonego od najemcy na podstawie umowy użyczenia, powód, jako zajmujący od tej pory lokal bez tytułu prawnego zobowiązany był na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uiszczać na rzecz G. W. odszkodowanie.

Dowód: wyrok z dnia 04.10.2011r. z uzasadnieniem – k. 143, 146 – 151 akt tut. S. o sygn. (...),

wyrok z dnia 24.01.2012r. z uzasadnieniem – k. 172, 176 – 182 ww akt tut. Sądu.

Pozwany K. G. (1) w marcu 2013r. powrócił do Polski ze S., gdzie zarabkował celem spłaty długów. Obecnie pozwany nie pracuje, nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej, ani nie pobiera świadczeń emerytalno - rentowych. Utrzymuje się z oszczędności w wysokości 7000zł i poszukuje zatrudnienia. Uiszcza miesięcznie alimenty na rzecz małoletnich dzieci w kwocie 400zł.

Dowód: przesłuchanie pozwanego K. G. (1) - k. 63 -64,

pismo (...) we W. z dnia 29.03.2013r. - k. 49,

pismo (...) we W. z dnia 5.04.2013r. - k. 51,

pismo(...) z dnia 12.04.2013r. - k. 53.

**Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się przede wszystkim na dokumentach, których strony nie kwestionowały oraz na przesłuchaniu pozwanego, uznając, iż zasadniczo przesłuchanie to koresponduje z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym.

Istotne w sprawie było ustalenie, czy skutecznie wypowiedziano M. Ł. stosunek najmu spornego lokalu. Okoliczność ta była już przedmiotem rozstrzygnięcia w powołanej sprawie tut. Sądu o sygn. akt (...). Wyrok wydany w tej sprawie z mocy art. 365§1 kpc wiąże tak G. W., jak i M. Ł., a w świetle art. 675§ 2 kc w związku z art. 675§ 2 kc wpływa także na sytuację prawną pozwanego. Niewątpliwie strona powodowa na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, skutecznie wypowiedziała najem M. Ł., a tym samym w myśl art. 668§2 kc wygasł także stosunek prawny łączący pozwanego z najemcą, z którego wywodził on swoje uprawnienie do korzystania ze spornego lokalu. Pozwany przyznał zresztą, iż nie przysługuje mu obecnie tytuł prawny do tego lokalu.

Pozwany w toku procesu powołał się jednak na art. 5 kc, podnosząc, iż strona powodowa żądając jego eksmisji z lokalu, nadużywa przysługującego jej prawa podmiotowego.

Po pierwsze zauważyć należy, iż pozwany w ciągu 2 lat od zamieszkania w spornym lokalu, nie zwrócił się do strony powodowej o zawarcie z nim umowy najmu. Należy przy tym zauważyć, iż najemcą lokalu przy ul. (...)we W. był nie tylko pozwany, ale także i jego była żona M. G.. Z chwilą wyprowadzki pozwanego z tego mieszkania, zajmował go nadal współnajemca. Nie można zatem twierdzić, iż doszło do „zamiany mieszkań”. W interesie tak M. Ł., jak i pozwanego było dopełnienie formalności zmierzających do uregulowania stanu prawnego lokali. Jeśli zatem pozwany poprzestał jedynie na zapewnieniach M. Ł. w tym zakresie i sam nie zwrócił się ze stosownym wnioskiem do G.W., to nie może on obarczać jedynie byłego najemcy spornego lokalu odpowiedzialnością za sytuację, w jakiej się obecnie znalazł. Pozwany wyjechał bowiem do S., pozostawił lokal osobom trzecim, co było przedmiotem ustaleń tut. Sądu w sprawie o sygn. akt (...), i dopiero w dwa lata po zajęciu spornego lokalu poinformował stronę powodową o zaistniałej sytuacji. Zawiadomienie wynajmującego o zamieszkiwaniu w spornym lokalu po takim czasie nie można uznać za przejaw „dobrej woli” pozwanego, na co powołuje się on w odpowiedzi na pozew. Nie bez znaczenia jest i ta okoliczność, że Sąd w sprawie o sygn. akt (...) nie uznał wypowiedzenia umowy najmu lokalu przez wynajmującego za nadużycie przysługującego stronie powodowej prawa podmiotowego.

Po wtóre pozwany w trakcie przesłuchania przyznał, iż zaprzestał uiszczania czynszu za sporny lokal, gdyż nie chciał „wplacać pieniędzy na nazwisko M. Ł.”. Takie postępowanie pozwanego - w ocenie Sądu - nie znajduje uzasadnienia, skoro lokal znajdował się w dyspozycji właśnie pozwanego.

Pozwany podniósł także, iż wyprowadził się do lokalu znacznie mniejszego niż ten, którego był najemcą. Jednak zauważyć należy, iż w lokalu tym zamieszkał sam, natomiast w poprzednio zajmowanym mieszkaniu pozostali: była żona pozwanego i M. Ł. z rodziną, a zatem „zamiana” ta była korzystna dla pozwanego.

Niewątpliwie szczególna sytuacja rodzinna niejako zmusiła pozwanego do opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu, lecz przed zamieszkaniem pozwanego w spornym lokalu jego najemca powinien był zwrócić się do strony powodowej choćby o wyrażenie zgody na udostępnienie mieszkania K. G. (2), do czego był zobowiązany w myśl art. 688<sup>2</sup> kc.

Należy podkreślić, iż pozwany przed zajęciem spornego lokalu miał świadomość, iż konieczne jest spełnienie wymogów prawa miejscowego, by lokal ten mógł zostać oddany mu w najem. Strona powodowa pismem z dnia 23.01.2006r. skierowała do niego stosowne pouczenie.

Nawet jednak gdyby powód spełniał przesłanki przewidziane w uchwale nr (...)R. M.W.z dnia 21.04.2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G.W., to strona powodowa nie byłaby zobowiązana do wyrażenia zgody na zamianę lokali, a pozwanemu nie przysługiwałoby roszczenie o zobowiązanie G. W.do złożenia oświadczenia woli, skutkującego nawiązaniem między stronami stosunku najmu.

Sąd nie podzielił zatem stanowiska pozwanego wyrażonego w odpowiedzi na pozew, jakoby żądanie przez stronę powodową wydania jej spornego lokalu stanowiło nadużycie przysługującego jej prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5kc. Zdaniem Sądu należy bowiem wykluczyć możliwość zastosowania art. 5 kc jako środka obrony przed roszczeniem windykacyjnym właściciela rzeczy, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie. Przepis art. 5 kc ma charakter wyjątkowy i nie można go stosować w sytuacji, gdy w inny sposób możliwe jest zabezpieczenie interesu osoby zagrożonej wykonaniami prawa podmiotowego przez drugą osobę ( vide uzas. Wyroku SN z 17.09.1969 III CRN 310/69). Uwzględnienie zaś powództwa w niniejszej sprawie nie skutkuje pozbawieniem pozwanego możliwości zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych. Sąd orzekł bowiem, że przysługuje mu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Mając powyższe na względzie na podstawie art. 675§1 i 2 kc Sąd nakazał pozwanemu, aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...).

Orzekając na podstawie art. 14 ust. 1 i 3 ww ustawy o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd uznał, iż pozwany tytuł prawny do zamieszkiwania w ww lokalu wywodził od jego najemcy M. Ł., z którym w istocie łączyła go umowy użyczenia, na co wskazał Sąd (...)w uzasadnieniu wyroku z dnia 24.01.2012r, wydanego w sprawie o sygn. akt (...). Był on zatem lokatorem w rozumieniu powołanej ustawy. Sąd miał przy tym na względzie sytuację, w jakiej znalazł się pozwany po wypowiedzeniu M. Ł.umowy najmu, jak i tę okoliczność, iż nie przysługuje mu już tytuł prawny do uprzednio zajmowanego mieszkania. Pozwany powrócił do kraju, pozostaje bez pracy, utrzymuje się z oszczędności w kwocie 7000zł, zobowiązany jest przy tym do świadczeń alimentacyjnych na rzecz małoletnich dzieci w kwocie 400zł miesięcznie.

Orzeczenie o wstrzymaniu wykonania eksmisji pozwanego ze spornego lokalu do czasu złożenia mu przez G. W.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oparto na art. 14 ust. 6 powołanej ustawy.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98§1kpc. Na zasądzoną kwotę 320zł składa się 200zł opłaty od pozwu oraz 120zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego.