

Sygnatura akt III C 96/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 16 czerwca 2021 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia Grażyna Sienicka

Protokolantka: stażysta Daniela Olkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2021r.

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko O. P.

o wydanie lokalu

utrzymuje w mocy wyrok zaoczny z dnia 6 maja 2019 r.

Sędzia Grażyna Sienicka

Sygn. akt III C 96/19

UZASADNIENIE

w postępowaniu zwykłym

Powódka K. S., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, pozwem złożonym dnia 8 stycznia 2019r. wniosła o nakazanie pozwanej O. P. wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od rzeczy i osób oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką ww. lokalu, który bez wiedzy powódki został wynajęty pozwanej przez jej męża, na podstawie umowy z 1 lutego 2005r. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony i przewidywała możliwość

jej rozwiązania z miesięcznym terminem wypowiedzenia. Czynnosc najmu za lokal był płacony nieregularnie i z opóźnieniem, zaś przez okres około roku w ogóle nie był regulowany. Zaległości zostały ostatecznie spłacone w październiku 2018r. Ponadto powódka podniosła, iż pozwana użytkuje lokal niezgodnie z umową albowiem urządziła w nim magazyn produktów, którymi handlowała. Pismem z dnia 29 sierpnia 2018r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 30 września 2018r. i zażądała wydania lokalu. Pomimo rozwiązania umowy pozwana nadal używa lokalu bez tytułu prawnego, co czyni pozew koniecznym i uzasadnionym.

Postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2019r. , doręczonym 22 maja 2019r. , Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Gminę M. S., która do postępowania nie przystąpiła.

Pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew, nie stawiała się na wyznaczony termin rozprawy, ani nie zajęła stanowiska w sprawie, wobec czego Sąd, w dniu 6 maja 2019r. , wydał wyrok zaoczny, którym w punkcie 1 nakazał pozwanej O. P. aby wydała powódce K. S. lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...), w stanie wolnym od osób i rzeczy; w punkcie 2 orzekł o braku uprawnienia pozwanej do lokalu socjalnego; w punkcie 3 zasądził od pozwanej na rzecz powódki koszty postępowania w kwocie 457 (czterystu pięćdziesięciu siedmiu) złotych.

Pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła skuteczny sprzeciw od wydanego wyroku zaocznego wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana zarzuciła, że umowa najmu została zawarta za wiedzą i zgodą powódki, zaś umowa z lutego 2015r. była poprzedzona umową z 1 marca 2014r. Ponadto w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowa powódka przyznaje istnienie umowy, skoro ją wypowiada, co więcej powódka przez kilkanaście lat pobierała czynsz od pozwanej. Drugi zarzut dotyczył bezskuteczności oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, jako złożonego z naruszeniem art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z tym przepisem wypowiedzenie najmu jest możliwe wyłącznie w przypadkach określonych w ustawie, z zachowaniem ściśle określonych terminów wypowiedzenia, samo zaś wypowiedzenie powinno być złożone na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Tymczasem powódka nie tylko nie podała przyczyny wypowiedzenia, ale nawet żadne przyczyny nie istniały, a co więcej wypowiedzenie to nie było poprzedzone pisemnym upomnieniem. Nie jest również prawdą, że po stronie pozwanej powstały jakiegokolwiek zaległości w płatności czynszu, czego dowodzą potwierdzenia zapłaty, ani też aby pozwana urządziła w spornym lokalu magazyn do przechowywania produktów.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka wskazała, że nie kwestionuje zawarcia umowy z 1 lutego 2015r. i pobierania na tej podstawie czynszu najmu. Dalej wskazała, że ze złożonych dokumentów nie wynika, że pozwana płaciła czynsz w okresie od lipca 2014r. do lipca 2015r. i od marca 2015r. do stycznia 2018r. Zaległości zostały uregulowane dopiero w styczniu 2018r. oraz maju 2018r. Natomiast twierdzenia, co do sposobu, w jaki pozwana korzystała z lokalu wynikają z obserwacji samej powódki. Wskazała, że za rozwiązaniem umowy przemawiają istotne względy osobiste i rodzinne powódki.

W dalszym toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

Stan faktyczny.

K. S. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Wcześniej lokal ten stanowił współwłasność K. S. i jej męża - M. S..

Dowód: wydruk księgi wieczystej KW (...) – k. 6-11,

zeznania K. S. – k. 157-159.

11 marca 2004 r. K. S. i M. S., jako wynajmujący, zawarli z O. P., jako najemczynią, umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) na czas oznaczony od 17 marca 2004r. do 16 września 2004r.

1 lutego 2005r. M. S., zawarł z O. P., kolejną umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...).

Zgodnie z punktem 3 umowy została zawarta na czas nieoznaczony. Strony ustaliły, że każda z nich może wypowiedzieć umowę z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Zgodnie z punktem 4 strony ustaliły miesięczny czynsz najmu w kwocie 1.000 zł, płatny z góry do dnia 2 każdego miesiąca. Zgodnie z punktem 5 najemca był zobowiązany do opłacania również rachunków za zużyty gaz i prąd.

Zgodnie z punktem 10 wynajmujący zastrzegł sobie prawo wglądu do mieszkania po uprzednim uzgodnieniu terminu swojej wizyty z najemcą. Zgodnie z punktem 11 najemca zobowiązał się wykorzystywać przedmiot najmu w sposób, który nie wpłynie na pogorszenie jego stanu technicznego ponad normalne zużycie i zastosuje się do porządku domowego uwzględniając potrzeby sąsiadów. Zgodnie z punktem 12 wynajmujący zastrzega sobie prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy, jeżeli najemca zalega z czynszem najmu lub narusza inne postanowienia tej umowy. W takim przypadku najemca zobowiązany jest rozliczyć się z wynajmującym oraz opuścić przedmiot najmu w terminie określonym przez wynajmującego.

Dowód: umowa najmu z 11 marca 2004 r. – k. 69-70,

protokół – k. 71,

umowa najmu z 1 lutego 2005 r. – k. 12-13.

M. S. zmarł w 2010r. Jego jedyną spadkobierczynią jest K. S.. Przed śmiercią wyłącznie on zajmował się pobieraniem i rozliczaniem czynszu najmu.

Dowód: zeznania K. S. – k. 157-159.

O. P. nie uiszczała należności czynszowych w terminie. Opłaty te były uiszczane z opóźnieniem lub w ratach i z reguły uiszczał je mąż najemczynie. O. P. często odwoływała lub nie stawiała się na spotkania, na których miała przekazywać czynszu. Zaległości w płatnościach sięgały do kilku miesięcy, gdy najemczynie wyjeżdżała za granicę. K. S. telefonicznie upominała się o zaległe opłaty.

Zaległości zostały opłacone 10 lipca 2015r. , następne 30 stycznia 2018r.

Dalsze zaległości zostały uregulowane 8 maja 2018r. Kolejne opłaty były uiszczane od maja 2018r.

18 maja 2018r. z tytułu należności wynikających z umowy uiszczono 1.000 zł – opisując wpłatę, jako „wynajem mieszkania”,

1 czerwca 2018r. uiszczono 1.400 zł tytułem „wynajem mieszkania”,

22 czerwca 2018r. - 510 zł tytułem „wynajem mieszkania”,

29 czerwca 2018r. - 1.400 zł tytułem „wynajem mieszkania”,

27 lipca 2018r. - 1.150 zł tytułem „wynajem mieszkania sierpień 2018r.”,

3 września 2018r. - 729,40 zł tytułem „czynsz 08-09/2018 - awaryjne usunięcie wkładki i montaż nowej”,

3 września 2018r. - 600 zł tytułem „prąd gaz”,

1 października 2018r. - 1300 zł tytułem „mieszkanie (...) rachunki dla gaz”.

20 października 2018 - 1.400 zł tytułem „wynajem mieszkania (...) 1000 zł, elektryczność 400 zł,

29 listopada 2018r. - 1.440 zł tytułem „czynsz za (...) 1000 zł rachunki za gaz i el”,

28 grudnia 2018 - 1.400 zł tytułem „wynajem mieszkania (...) 1000 zł, elektryczność 400 zł.

Od 2019r. O. P. uiszcza jedynie czynsz - nie uiszcza opłat za media. Opłaty za media uiszczała do kwietnia 2020r. , w dowolnie ustalonej przez siebie kwocie. Opłaty za gaz uiszczane są wyłącznie na podstawie faktur obejmujących prognozowane zużycie. Uiszczane przez najemczynię zaliczki wystarczyły na pokrycie prognozowanych faktur, wystawianych przez dostawcę, jednak faktyczne wskazania licznika gazu i wodomierzy w lokalu nie są znane. Od kwietnia 2020r. wynajmująca z własnych środków opłaca faktury – za gaz oraz rachunki za prąd i podatek od nieruchomości. Czynszu za lokal obejmuje również koszty utrzymania nieruchomości wspólnej wraz z zaliczką na wodę.

Dowód: potwierdzenia zapłaty – k. 73-81,

smsy – k. 14-18,

zeznania K. S. – k. 157-159.

Z uwagi na nieterminowe wpłaty i brak kontaktu z najemcą, K. S.

w kwietniu 2018r. udała się do swojego mieszkania. Próbowała wówczas doręczyć

O. P. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, jednak odmówiła ona podpisania odbioru oświadczenia, twierdząc, że go nie rozumie.

W sierpniu 2018r. z uwagi na dalszy brak kontaktu z najemczynią i brak możliwości wejścia do lokalu, wynajmująca udała się tam w towarzystwie ślusarza, który po nieudanej próbie dostania się do środka w wyniku stukania do drzwi, dokonał wyłamania zamka

w drzwiach wejściowych. W ten sposób K. S. weszła do lokalu, gdzie zobaczyła znaczną ilość kartonów zawierających (wg oznaczeń na ścianach opakowań) kosmetyki

i środki czystości. Pudła zajmowały większość powierzchni mieszkania, wymuszały konieczność kluczenia w wąskich przejściach pozostawionych między nimi, co zrobiło na K. S. wrażenie, iż mieszkanie jest traktowane jak magazyn. W lokalu przebywała wówczas O. P., przy czym nie otworzyła K. S. drzwi do mieszkania, starała się sprawić wrażenie, że jest nieobecna i w tym celu schowała się przed właścicielką w szafie. K. S. informowała wówczas najemczynię o konieczności opuszczenia lokalu.

Pismem z dnia 29 sierpnia 2018r. K. S. wypowiedziała O. P. zawartą umowę ze skutkiem na dzień 30 września 2018r. W oświadczeniu nie wskazała przyczyny wypowiedzenia. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zostało doręczone najemcy.

Dowód: zeznania K. S., k. 157-159,

oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dowodem nadania i odbioru, k. 19-21.

K. S. aktualnie mieszka w lokalu córki, która przebywa za granicą. Córka wynajmującej chce wrócić do swojego mieszkania i K. S. musi się z niego wyprowadzić albowiem córka oświadczyła jej, iż mieszkanie jest jej potrzebne i czas aby K. S. wróciła do własnego lokalu. Z uwagi na wygaśnięcie umowy użyczenia chce ona wrócić do swojego mieszkania przy ul. (...) i zamieszkać w nim na stałe i nie dysponuje prawem do innego lokalu.

Dowód: przesłuchanie K. S. w charakterze strony - k. 157-159.

Pismem z dnia 9 października 2018r. K. S. wezwała O. P.

do wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...)

w stanie wolnym od osób i rzeczy, który zajmuje bez tytułu prawnego, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Najemczyni nie zastosowała się do wezwania.

Dowód: wezwanie z 9 października 2018r. z dowodem nadania – k. 22.

O. P. jest obywatelką Ukrainy. Nie jest zarejestrowana, jako bezrobotna, nie pobiera renty lub emerytury, ani innych świadczeń z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S..

O. P. rozumie język polski i swobodnie nim włada. Pozostaje w związku z M. B. (1). Wspólnie zajmują się działalnością w zakresie rozprawdzania kosmetyków w Niemczech.

Dowód: karta stałego pobytu – k. 72,

pismo PUP w S. – k. 42,

pismo ZUS w S. – k. 44,

pismo (...) w S. – k. 46,

przesłuchanie K. S. w charakterze strony – k. 157-159.

Rozważania.

Powództwo K. S. przeciwko O. P. Sąd uznał za uzasadnione w całości.

Podstawę zawartego w pozwie żądania wydania lokalu stanowią przepisy kodeksu cywilnego związane z uprawnieniami właściciela. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Uprawnienia do władania rzeczą mogą mieć swoje źródło w umowie najmu lub innym stosunku prawnym uprawniającym do zajmowania lokalu. Przewidziane w art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne jest powszechnie określane, jako roszczenie „nieposiadającego właściciela przeciw posiadającemu niewłaścicielowi”, co trafnie oddaje jego istotę i wskazuje, że legitymowany czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowaną biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest istnienie przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez stronę pozwaną, a także brak przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanej skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą. Na gruncie powołanego wyżej przepisu, dla uznania skuteczności roszczenia powódki koniecznym było zatem ustalenie w pierwszej kolejności, że przysługuje jej prawo własności lokalu, po drugie stwierdzenie, że lokal ten pozostaje w faktycznym władaniu pozwanej i po trzecie, że pozwanej nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą.

Z niniejszym powództwem wystąpiła jedyna właścicielka lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Prawo własności powódki do lokalu było niesporne. Drugą niesporną okolicznością było, że lokalem tym włada pozwana. Początkowo powódka kwestionowała to, że wiedziała o zawartej przez jej męża umowie najmu, co miało mieć miejsce bez jej zgody. W toku procesu okoliczność tę przyznała, co uczyniło ją niesporną.

Polemika stron i główne postępowanie dowodowe sprowadziły się zatem do kwestii, czy pozwanej przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą, gdyż powódka powoływała się na wypowiedzenie łączącej je umowy, pozwana zaś podnosiła bezskuteczność tego oświadczenia. Nadto sporne było, w jaki sposób pozwana korzysta z lokalu, gdyż powódka twierdziła, że najemczyni uczyniła z niego magazyn produktów, którymi handluje.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów przedłożonych przez strony, które nie wzbudziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości, nadto nie były kwestionowane, co czyniło je w pełni wiarygodnymi i

przydatnymi do ustaleń stanu faktycznego i rozstrzygnięcia w sprawie. Sąd oparł również ustalenia faktyczne o treść przesłuchania powódki w charakterze strony, którym dał wiarę w całości. Były one spójne i logiczne oraz odpowiadające doświadczeniu życiowemu, przez co w pełni dla Sądu wiarygodne. Powódka złożyła spontaniczne i logiczne zeznania, którymi starała się w pełni oddać zaistniałą sytuację. Z kolei zeznaniom pozwanej Sąd odmówił wiarygodności w całości z uwagi na to, że jej postępowanie zarówno w czasie prób odzyskania przez powódkę mieszkania przed złożeniem pozwu oraz postawa w toku procesu świadczyły nieuczciwych intencjach, nierzetelnym wykonywaniu zobowiązania oraz próbie wzbudzenia fałszywego przekonania, iż jako cudzoziemka nie była świadoma znaczenia wydarzeń, motywów powódki oraz treści składanych przez nią oświadczeń.

W ocenie Sądu pozwana starała się ukryć fakt, że znakomicie posługuje się językiem polskim, o czym Sąd przekonał się podczas jej przesłuchania z udziałem tłumacza, kiedy pozwana odpowiadała na pytania zadawane przez przewodniczącą oraz pełnomocników po polsku, zanim tłumacz zdążył je przełożyć i każdorazowo jej wypowiedź zawierała wywód stosowny do zadanego pytania, wygłaszany częstokroć w języku polskim i dopiero każdorazowe upomnienie przewodniczącej, aby pozwana przerwała wypowiedź i zaczęła aż tłumacz przełoży pytanie na język rosyjski, następnie aby w tym języku wygłosiła odpowiedź i pozwoliła na wykonanie przez tłumacza przekładu, skutkowało używaniem przez pozwaną języka rosyjskiego. Spostrzeżenie to, wobec uporczywego pomijania przez pozwaną osoby tłumacza, zostało zaprotokołowane na k. 170-171. Ponadto w swoich zeznaniach pozwana wskazywała, że w dniu, w którym schowała się przed powódką w szafie (w sierpniu 2018r.), rozmawiała telefonicznie z policjantami po polsku i bardzo sensownie przedstawiła odpowiedź, jaką uzyskała po polsku od policjanta.

W ocenie Sądu pozwana obrała taką metodę postępowania, aby przekonać Sąd, że nie rozumiała kierowanych do niej ustnie i pisemnie wezwań i oświadczeń powódki, w przedmiocie konieczności wydania mieszkania, czym chciała doprowadzić do korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia.

Takie zachowanie deprecjonuje zaufanie do strony postępowania i nie może zyskać aprobaty Sądu, zwłaszcza w świetle podstawowej zasady postępowania w procesie, zawartej w art. 3 k.p.c.

Dodatkowo wręcz trudne do pojęcia było postępowanie pozwanej, w dniu, w którym powódka ostatecznie weszła do mieszkania, gdy słysząc dźwięki za drzwiami, pozwana ukryła się w szafie. Tego rodzaju postawa jest niezrozumiała w świetle zasad doświadczenia życiowego i w żaden sposób nie usprawiedliwia motywów tego zachowania wskazanych przez pozwaną, jako obawę przed bandytami czy C. a jednocześnie uprawdopodobnia twierdzenie powódki, iż lokal jest wykorzystywany niezgodnie ze swoim przeznaczeniem. Zdziwienie wzbudza również fakt, iż w momencie, gdy pozwana zobaczyła i rozpoznała powódkę zadzwoniła na policję i powiedziała, że włamano się do jej lokalu. Wszystkie te okoliczności potwierdzają zarzut powódki, iż pozwana nie pozwała jej wejść do własnego mieszkania i magazynowała w nim rzeczy w ilości świadczącej o przeznaczeniu handlowym.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie M. B. (1), jako zmierzający do przedłużenia postępowania, albowiem próby przesłuchania tego świadka trwały od 9 września 2020r. Przyczyny niemożności odebrania zeznań były rozmaite i ostatecznie postanowieniem z dnia 9 września 2020r. , zmienionym postanowieniem z dnia 26 stycznia 2021r. zakreślono termin do przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka M. B. (1) do 60 dni od daty skierowania do świadka przesyłki z formularzem zeznań. Jednocześnie przewodnicząca skierowała do pełnomocnika pozwanej informację, iż że trudności w doręczeniu przesyłki świadkowi nie będą podstawą do kolejnego przedłużenia terminu, zaś pełnomocnik strony ma możliwość spowodowania, aby świadek zgłoszony przez jego mandantkę, będący jej małżonkiem, odebrał kierowane do niego dokumenty. W wyznaczonym terminie zeznania świadka nie wpłynęły i dopiero po zarządzeniu rozprawy przez przewodniczącą M. B. (1) stawił się w sądzie i na podstawie zarządzenia wydanego przez innego sędziego wydano mu formularz zeznań. Przyczyna wydania zarządzenia przez innego sędziego nie została wyjaśniona, sędzia referent była obecna w pracy, jednak najbardziej prawdopodobne wydaje się wyjaśnienie, iż z uwagi na urzędowanie sędzi referent w innym budynku, niż sekretariat wydziału, traktując sprawę, jako pilną, zwrócono się do innego sędziego, aby podjął decyzję w przedmiocie wydania dokumentu

świadkowi. Wskutek upływu czasu nie udało się wyjaśnić, co spowodowało pominięcie osoby referenta w procesie podejmowania tej decyzji, jednakże pozostaje ona bez znaczenia dla ważności postępowania i nie zmienia decyzji sądu, iż termin dla złożenia zeznań przez M. B. (2) upłynął z dniem 25 maja 2021r. Niewątpliwie pozwana ma kontakt ze swoim partnerem, a pomimo tego nie tylko nie zapewniła jego stawienia na rozprawę, ale też nie dołożyła należytych starań, by złożył zeznania na piśmie w terminie zakreślonym przez Sąd. Takie zaś zachowanie należy ocenić z punktu widzenia art. 4¹ i art. 6 k.p.c. , gdyż w ocenie Sądu pozwana dąży do przedłużenia postępowania i niewątpliwie ma w tym interes.

Z tego powodu przesłuchanie pozwanej w charakterze strony Sąd uznał za nieprzydatne, zaś dowód z zeznań M. B. (1) – pominął.

Istotnym elementem oceny zasadności żądania była skuteczność wypowiedzenia umowy najmu przez powódkę.

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego – w brzmieniu na dzień zawarcia umowy (Dz.U. 2001 Nr 71, poz. 733 ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia

17 grudnia 2004 r. Dz.U. Nr 281, poz. 2783) 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.

2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

1) 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, lub

2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub

4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

3. Właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu:

1) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,

2) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

4. Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w

którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny.

W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

5. Nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4.

6. Jeżeli właściciel, który wypowiedział stosunek prawny na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w swoim lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, lokator jest uprawniony, według swojego wyboru, bądź do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach bądź do żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego za okres jednego roku. Koszty przeprowadzki lokatora do lokalu ponosi właściciel. Właściciel jest nadto obowiązany do zapłaty lokatorowi kary ustawowej w wysokości 15% wartości odtworzeniowej lokalu.

7. Przepisy ust. 4-6 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela.

8. W wypadku stosunków prawnych, które nie ustają przez wypowiedzenie, a w szczególności w wypadku spółdzielczego prawa do lokalu, nie jest dopuszczalne ustanie stosunku prawnego w sposób i z przyczyn mniej korzystnych dla lokatora niż to wynika z przepisów tego artykułu.

9. W wypadku określonym w ust. 2 pkt 4 lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku, z zastrzeżeniem art. 32.

10. Z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

11. Wypowiedzenie najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego może nastąpić także na podstawie art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.).

12. Jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny na podstawie ust. 5, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora; przepisów art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.

Art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, do których odsyła art. 11 ust. 1 dotyczy lokali gminnych, zatem nie znajduje zastosowania w analizowanej sprawie. Przedmiotem zainteresowania w zakresie podstaw wypowiedzenia umowy pozostają zatem ust. 2-5 art. 11.

Art. 11 przywołanej wyżej ustawy ma na celu ochronę lokatorów. Właściciel nie może wypowiedzieć stosunku prawnego z innych przyczyn niż określone w ustawie. Inne okoliczności mogą być natomiast podstawą rozwiązania stosunku prawnego przez sąd.

Wg stanu na dzień zawarcia umowy nie było konieczne poprzedzenie wypowiedzenia upomnieniem. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy musiało być jednak złożone na piśmie i zawierać przyczynę wypowiedzenia.

W ocenie Sądu oświadczenie powódki o wypowiedzeniu umowy z sierpnia 2018r. było nieskuteczne. Po pierwsze nie wskazano w nim przyczyny wypowiedzenia. Po drugie pozwana nie zalegała wówczas z jakimkolwiek opłatami. Zaległości te bezspornie występowały w innych okresach, były jednak regulowano kolejno w lipcu 2015 r., styczniu 2018r. i maju 2018r. Od maja 2018r. pozwana uiszcza czynsz najmu co prawda dość chaotycznie, jednak ostatecznie w pełnej wysokości i z tego tytułu nie powstaje zadłużenie. Wskazać należy, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z powodu zaległości

w płatności czynszu dla swej skuteczności wymaga, aby zaległość ta istniała na dzień składania oświadczenia. W niniejszej sprawie sytuacja taka nie została wykazana. Pomimo początkowych twierdzeń pozwu zeznała o tym sama powódka, jak i zostało to przyznane w odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty.

Za moment, w którym pozwanej skutecznie złożono oświadczenie o wypowiedzeniu umowy wraz ze wskazaniem jego przyczyny należy zatem uznać moment doręczenia jej odpisu pozwu. W treści pozwu powódka wskazała, że mieszkanie stało się jej niezbędne

z istotnych względów osobistych i rodzinnych. Twierdzenie to zostało wyjaśnione i rozwinięte na rozprawie w dniu 9 września 2020r. gdzie powódka wskazała, że zajmowała lokal córki, na zasadzie jego użyczenia, na czas pobytu córki za granicą, jednakże córka oświadczyła, żeby matka wróciła do swojego mieszkania, gdyż zamierza sama zagospodarować lokal, który aktualnie jest jej potrzebny do własnych celów. Okoliczność ta powoduje, że powódka zajmuje lokal córki bezumownie a jednocześnie nie ma możliwości zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, w lokalu zajmowanym przez pozwaną.

Podstawą skutecznego wypowiedzenia umowy w oparciu o te okoliczności jest art. 11 ust. 4, zgodnie z którym nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego. Jak wyżej opisano powódka wskazywała

w pozwie, że lokal jej potrzebny ze względu na sytuację osobistą i rodzinną. Następnie udowodniła, że musi się wprowadzić z aktualnie zajmowanego mieszkania i musi zamieszkać w lokalu, którego jest właścicielką.

Sąd uznał, że pozew wyczerpuje również warunki oświadczenia o wypowiedzeniu umowy z art. 11 ust. 2 pkt 1, 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. Powódka wskazała za tę przyczynę wykorzystywanie lokalu niezgodnie z przeznaczeniem, tj. jako magazynu produktów, którymi handlowała pozwana i okoliczność tę wykazała w toku procesu, zaś za uprzednie pisemne upomnienie przyjąć należy rozmowy stron w kwietniu 2018r. (którą pozwana, wbrew temu co twierdzi, rozumiała, co sąd ocenił przy ogólnej ocenie jej zeznań), czy też interwencję powódki

z sierpnia 2018r. Zeznania powódki co do tego, w jakim stanie zastała lokal w sierpniu 2018r. są wiarygodne, gdyż potwierdzają je okoliczności, że pozwana zajmuje się w jakimś stopniu handlem kosmetykami i środkami czystości, a jej partner prowadzi działalność na terenie Niemiec, zaś pozwana schowała się przed powódką w szafie, w dniu w którym udało jej się wejść do własnego lokalu i zbadać sposób jego wykorzystywania.

Podsumowując powyższe okoliczności Sąd doszedł do przekonania, że pozwana nie dysponuje wobec powódki skutecznym zarzutem uprawnienia do korzystania z lokalu, zatem wobec spełnienia się wszystkich przesłanek roszczenia zawartych w przepisie

art. 222 §1 k.c. w stosunku do pozwanej należało utrzymać z mocy punkt 1 wyroku zaocznego.

Uwzględniając roszczenie opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego Sąd był jednocześnie zobligowany do rozstrzygnięcia czy pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie z ust. 3 Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Ust. 4 zawiera zaś katalog osób, co do których nie można orzec o braku uprawnienia co do lokalu socjalnego, tj.:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 426) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
- 3) obłożnie chorego,
- 4) emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego pozwana nie spełnia przesłanek do przyznania jej uprawnienia do lokalu socjalnego (nie należy do żadnej z grup z ust. 4). Sąd z tożsamyh przyczyn, dla których znajduje podstawy do zastosowania art. 11 ust. 10 uznał, że nie zachodzą również podstawy do faktycznego przyznania pozwanej lokalu socjalnego.

Wobec powyższego w pkt. 2 utrzymanego w mocy wyroku zaocznego Sąd ustalił, iż pozwanej nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw; do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony i art. 108 §1 k.p.c., zgodnie z którym sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Na koszty poniesione przez powódkę w niniejszej sprawie składały się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł (art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2005 Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.)) oraz wynagrodzenie pełnomocnika (§ 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 z późn zm.) wraz z opłatą skarbową (17 zł). Łącznie koszty te wyniosły 457 złotych, zaś na podstawie przywołanych przepisów na pozwanej ciąży obowiązek zwrotu powódce kosztów procesu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku utrzymującego w mocy wyrok zaoczny.

Sędzia Grażyna Sienicka

ZARZĄDZENIE

S., dnia 30 czerwca 2021 r.

1. Odnotować.
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki.
3. Opublikować orzeczenie w Portalu Orzeczeń. Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w S..
4. Wszyć starannie k. 49-50.
5. Wykonać zarządzenie w terminie 7 dni.
6. Przedłożyć akta z pismem lub za 21 dni.

Sędzia Grażyna Sienicka