

Sygn. akt III C 888/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2022 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Justyna Pikulik
Protokolant:	sekretarz sądowy Karolina Kuchyt

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2022 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko V. K. i S. S.

o rozwiązanie umowy najmu i wydanie

1. oddać powództwo;

2. zasądza od powódki Gminy M. S. solidarnie na rzecz pozwanych V. K. i S. S. kwotę 257 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt III C 888/21

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 września 2021 roku powódka Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o rozwiązanie łączącej powódkę z pozwaną V. K. umowy najmu części lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) oraz nakazanie pozwanym V. K. i S. S. opróżnienia i wydania powódce części lokalu mieszkalnego złożonego z pokoju nr I o powierzchni 14,07 m², pokoju nr II o powierzchni 21,52 m², pokoju nr III o powierzchni 31,69 m², kuchni nr I o powierzchni 13,95 m², wspólnej łazienki z w.c. o powierzchni 4,49 m², wspólnego przedpokoju nr I o powierzchni 5,67 m² oraz skrytki o powierzchni 1,29 m² w stanie wolnym od rzeczy i osób a także o zasądzenie solidarnie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów doręczenia korespondencji za pośrednictwem komornika i kosztów z tym związanych oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w oparciu o racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, zwolnienie części zajmowanej przez pozwanych umożliwiłoby powódce zadysponowanie lokalu jako samodzielnego. Dalej powódka wskazała, że złożyła pozwanym cztery propozycje lokali do zamiany: przy ul. (...), przy ul. (...), przy ul. (...) oraz przy ul. (...), celem odzyskania części lokalu mieszkalnego przy ul. (...), który obecnie zajmują tylko pozwani. Wskazała, że druga część przedmiotowego lokalu jest wolna i zwolnienie części lokalu zajmowanego przez pozwanych pozwoli na zadysponowanie lokalu jako samodzielnego. Pomimo złożonych aż czterech propozycji najmu lokali,

pozwani nie przyjęli żadnej z nich, w związku z czym próba polubownego rozwiązania sporu okazała się bezskuteczna. Powódka w uzasadnieniu powołała się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, zgodnie z którym, ważna przyczyna, a więc przyczyna uzasadniająca powództwo wynajmującego o rozwiązanie najmu i nakazanie najemcy opróżnienia lokalu zachodzi także wówczas, gdy lokal stanie się z istotnych względów potrzebny wynajmującemu, a nie jest niezbędny najemcy.

W odpowiedzi na pozew pozwani V. K. i S. S. reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwani wskazali, że powództwo jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

Pozwani wskazali, że na bieżąco regulują wszelkie zobowiązania z tytułu użytkowania lokalu, a na dzień 1 grudnia 2021 r. na koncie pozwanych istniała nadwyżka z tytułu wpłaconych kwot w wysokości 398,30 zł. Pozwani dbają także o utrzymanie lokalu w należytym stanie. Pozwani wskazali, że w 2021 r. wykonali remont lokalu i wyszczególnili, co zostało wyremontowane.

Odnosnie pozwanej V. K. wskazano, że w dniu 22 lutego 2021 roku wydano w stosunku do niej orzeczenie o stopniu niepełnosprawności. Podkreślenia wymaga, że przedmiotowe orzeczenie wydano na stałe, zaś z jego treści jednoznacznie wynika, że stan niepełnosprawności występuje u pozwanej od 48 roku życia, tj. od 2012 roku. Pozwana cierpi na chorobę serca i naczyń krwionośnych w przebiegu miażdżycy, wady zastawki dwudzielnej i tętnicy głównej, samoistne nadciśnienie tętnicze, dyslipidemię oraz astmę oskrzelową. Pozwana mimo stwierdzonej u niej niepełnosprawności, nadal pracuje, a w okresie od września do listopada 2021 roku uzyskała łączny dochód netto w wysokości 6.016,72 zł, tj. 2.005,57 zł miesięcznie. Od dnia 9 stycznia 2021 roku pozwana otrzymuje rentę rodzinną z tytułu śmierci męża w wysokości 1.825,65 zł. Pozwana nie jest właścicielką ani współwłaścicielką jakiegokolwiek lokalu, który mógłby być wykorzystywany na zaspokojenie potrzeb życiowych. W odniesieniu do pozwanego wskazano, że zgodnie z listą płac za listopad 2021 r. oraz zaświadczeniem o wynagrodzeniu z dnia 2 stycznia 2022 r., pozwany uzyskuje dochód w wysokości 2.410,28 zł, co powoduje, że sytuacja finansowa pozwanego nie jest ustabilizowana. Pozwany nie jest właścicielem ani współwłaścicielem jakiegokolwiek lokalu, który mógłby być wykorzystywany na zaspokojenie potrzeb życiowych. Dalej pozwani podnieśli, że powódka nie wykazała, że lokal jest jej niezbędny. Zdaniem pozwanych, brak jest podstaw prawnych do przyjęcia we wskazanym zakresie istnienia jakichkolwiek korzystnych dla powódki domniemań. To powódka, zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodowego w procesie cywilnym, powinna wykazać, że właśnie zajmowany przez pozwanych lokal jest niezbędny dla prawidłowej realizacji zadań Gminy i dlatego. Pozwani podkreślili, że przed zainicjowaniem niniejszego postępowania powódka nie przeprowadziła nawet oględzin lokalu pozwalających na twierdzenia o możliwości wykorzystania lokalu w większym, aniżeli dotychczas zakresie. Brak jest zatem jakichkolwiek podstaw do uznania, że powódka jest przygotowana do przeznaczenia lokalu na potrzeby mieszkaniowe innych osób aniżeli pozwani, w szczególności wobec faktu, że w niewykorzystanej części lokalu brak jest pomieszczeń wyposażonych w pełny węzeł sanitarny. Dalej pozwani podnieśli, że powództwo jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadami lojalności, sprawiedliwości społecznej oraz dobrymi obyczajami.

W piśmie procesowym z dnia 7 lutego 2022 roku powódka Gmina M. S. podtrzymała w całości dotychczas zajmowane stanowisko. Wskazała, że podstawą prawną dochodzonego przez powódkę roszczenia jest przepis art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Podniosła, że na gruncie niniejszej sprawy zachodzi ważna przyczyna, która uzasadnia dochodzone przez powódkę roszczenie, bowiem zwolnienie zajmowanej przez pozwanych części lokalu, umożliwiłoby powódce zadysponowanie lokalu jako samodzielnego, zgodnie z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym. W ocenie powódki, zajmowana przez pozwanych część lokalu mieszkalnego staje się pozwanym zbędna w sytuacji, w której mają oni możliwość zamieszkania w jednym z czterech odpowiadających aktualnemu standardowi, lokalu zamiennym.

Dzięki zwolnieniu przez pozwanych części zajmowanego lokalu, powódka mogłaby zadysponować lokal przy ul. (...) jako samodzielny.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina M. S. jest właścicielką lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w S..

W dniu 3 maja 1961 roku H. K. zawarła z Gminą M. S. – Zarządem (...) w S. umowę najmu lokalu mieszkalnego opisanego powyżej.

Po śmierci H. K., w stosunek najmu wstąpili A. K. (1) (syn H. K.) wraz z żoną V. K.. Uprawnionym do zamieszkiwania w spornym lokalu był S. S., syn V. K..

Niesporne, a nadto:

- pismo z dnia 14.05.2015 – k. 19 – 20 v,

W dniu 28 grudnia 2015 roku powódka Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. podpisała z V. K. oraz A. K. (1) aneks nr (...) do umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 3 maja 1961 roku.

Przedmiotem najmu był lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S. oznaczony nr 4 w budynku przy ul. (...) składający się z pokoju nr (...) i powierzchni 14,07 m², pokoju nr (...) o powierzchni 21,52 m², pokoju nr (...) o powierzchni 31,69 m², kuchni nr 1 o powierzchni 13,95 m², wspólnej łazienki o powierzchni 4,49 m², wspólnego przedpokoju nr 1 o powierzchni 5,67 m² oraz skrytki o powierzchni 1,29 m². Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 92,68 m², zaś powierzchnia mieszkalna wynosi 67,28 m². Zgodnie z § 4 umowy, najemca zobowiązał się uiszczać wynajmującemu miesięczny czynsz za najem w kwocie 637,63 zł.

Niesporne, a nadto:

- aneks nr (...) do umowy z dnia 28.12.2015 r. – k. 18 – 18 v.,

W lokalu położonym przy ul. (...) w S. zamieszkują obecnie pozwani V. K. i S. S..

Część lokalu zajmowana przez pozwanych tworzy z pozostałą jego niezamieszkałą częścią lokal wspólny. Przylegająca do lokalu pozwanych część lokalu była w przeszłości zamieszkiwana. Obecnie jest pusta.

Niesporne, a nadto:

- zeznania świadka W. M. k.146;

- zeznania świadka G. C. k.146;

- zeznania świadka M. G. k.147;

- zeznania świadka J. R. k.147;

- zeznania świadka M. N. k.175;

-przesłuchanie pozwanej V. K. k.174;

-przesłuchanie pozwanego S. S. k.175.

Pismem z dnia 28 sierpnia 2020 roku pozwana V. K. oraz jej nieżyjący już mąż A. K. (2) wnieśli o zmianę lokalu mieszkalnego dla najemców posiadających umowę na czas nieoznaczony, wskazując, że chcą zamienić zajmowany

lokal na lokal (...) pokojowy o mniejszej powierzchni użytkowej co najmniej 10 m² lub mniejszy o jeden pokój lokal o niższym standardzie.

W dniu 11 września 2020 roku przeprowadzono kontrolę stanu technicznego lokalu i stopnia zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Z kontroli sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy.

Niesporne, a nadto:

- protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 11.09.2020 r. – k. 13 v.,

- wniosek o zmianę lokalu z dnia 28.08.2020 – k. 16 – 17 v.,

W związku z faktem, że pozwani V. K. i S. S. są użytkownikami części lokalu komunalnego położonego przy ul. (...) w S., a druga część lokalu jest wolna, powódka kolejno pismami z dnia 23 października 2020 roku (doręczone 28 października 2020 r.), 4 marca 2021 roku (doręczone 10 marca 2021 r.), 18 marca 2021 roku (doręczone 30 marca 2021 r.), 2 kwietnia 2021 roku (doręczone 2 kwietnia 2021 r.) oraz 8 czerwca 2021 roku (doręczone 9 czerwca 2021 r.) zaproponowała pozwanym osiągnięcie porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy najmu lokalu poprzez złożenie ofert na inne lokale do zamiany położone: przy ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...) oraz ul. (...) w S..

Pozwana V. K. nie przyjęła propozycji wskazanych wyżej lokali zamiennych, co każdorazowo oświadczała podczas rozmowy telefonicznej z pracownikiem powódki

Niesporne, a nadto:

- pismo z dnia 08.06.2021 r. – k. 9 – 10,

- pismo z dnia 02.04.2021 r. – k. 10 v. – 11,

- pismo z dnia 18.03.2021 r. – k. 11 v. – 12,

- pismo z dnia 04.03.2021 r. – k. 12 v. – 13,

- pismo z dnia 23.10.2020 r. – k. 14 – 14v.,

- zeznania świadka M. J. k. 145-146.

W dniu 9 stycznia 2021 roku zmarł mąż pozwanej – A. K. (1).

Dowód:

- decyzja ZUS z 28.01.2021 r. – k. 91 – 92,

Aktualne rozliczenie kosztów związanych z lokalem wskazuje na istnienie po stronie pozwanych nadwyżki wpłaconych kwot w wysokości 398,30 zł. Pozwani dbają o utrzymanie w należytym stanie części wspólnych nieruchomości i porządek w tych miejscach.

Dowód:

- zawiadomienie o okresowym rozliczeniu mediów – k. 55 – 56 v.,

- zestawienie transakcji – k. 57 – 62,

- zestawienie kosztów – k. 8 v.

Pozwani V. K. i S. S. w 2021 roku wykonali remont lokalu położonego w budynku przy ul. (...) w S. obejmujący między innymi prace remontowe w przedpokoju (położenie paneli podłogowych, malowanie, montaż regipsów), w

pokoju nr (...) (położenie paneli, tapetowanie, montaż kasetonów, kafelkowanie) oraz w pokoju nr (...) (położenie paneli podłogowych, malowanie, kafelkowanie, montaż regipsów). Remont został wykonany w całości z środków finansowych pozwanych.

Dowód:

- płyta CD zawierająca dokumentację fotograficzną,
- zeznania świadka W. M. k.146;
- zeznania świadka G. C. k.146;
- zeznania świadka M. G. k.147;
- zeznania świadka J. R. k.147;
- zeznania świadka M. N. k.175;
- przesłuchanie pozwanej V. K. k.174;
- przesłuchanie pozwanego S. S. k.175.

W dniu 22 lutego 2021 roku wydano wobec pozwanej V. K. orzeczenie o stopniu niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym. Orzeczenie wydano na stałe. Stan niepełnosprawności u pozwanej występuje od 48 roku życia (od 2012 roku). Pozwana przewlekle choruje. Pozwana cierpi na chorobę serca i tętnicy głównej, samoistne nadciśnienie tętnicze, dyslipidemię oraz astmę oskrzelową. Pozwana musi przez cały czas mieć przy sobie lekarstwa wziewne (seebri breehzaler, fostex), gdyż w różnych sytuacjach dnia codziennego ma problem z nabraniem oddechu. Pozwana pracuje w Spółce (...) S.A. na stanowisku pracownika gospodarczego. Świadczy prace w obiektach administrowanych przez 15 (...) Oddział (...) w S.. W okresie od września do listopada 2021 roku pozwana uzyskała łączny dochód netto w wysokości 6.016,72 zł. Od dnia 9 stycznia 2021 roku otrzymuje rentę rodzinną z tytułu śmierci męża w kwocie 1.825,65 zł.

Niesporne, a nadto:

- orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 22.02.2021 r. – k. 63,
- dokumentacja medyczna pozwanej V. K. – k. 64 – 88,
- zaświadczenie o uzyskiwanym wynagrodzeniu z dnia 27.12.2021 r. – k. 89,
- umowa o pracę pozwanej z dnia 30.11.2021 r. – k. 90,
- zaświadczenie z ZUS z dnia 27.12.2021 r. o uzyskiwanej rencie – k. 93,
- zaświadczenie lekarskie z dnia 18.03.2022 r. – k. 119,
- karta konsultacyjna z dnia 19.05.2022 r. – k. 136,

Pozwany S. S. w dniu 10 listopada 2021 roku zawarł umowę o pracę na okres próbny do dnia 4 lutego 2022 roku. Pozwany jest zatrudniony na stanowisku magazyniera. Zgodnie z listą płac nr (...) za listopad 2021 r. oraz zaświadczeniem o wynagrodzeniu z dnia 2 stycznia 2022 r., pozwany uzyskuje dochód w wysokości 2.410,28 zł miesięcznie. Wcześniej pozwany był zatrudniony w spółce (...) S.A. na okres próbny od 16 sierpnia 2021 roku do 15 listopada 2021 r. za wynagrodzeniem 3.300,00 zł brutto.

Niesporne, a nadto:

- umowa o pracę z dnia 16.08.2021 r. – k. 94 – 95,
- informacja o warunkach zatrudnienia z dnia 16.08.2021 r. – k. 96 -98,
- umowa o pracę z dnia 10.11.2021 r. – k. 99,
- lista płac z dnia 06.12.2021 r. – k. 100,
- zaświadczenie o wynagrodzeniu z dnia 02.01.2022 r. – k. 101,
- skierowanie do pracowni diagnostycznej – k. 120,

Pozwani V. K. i S. S. nie są właścicielami ani współwłaścicielami jakiegokolwiek lokalu, który mógłby być wykorzystany na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanej V. K. k.174;
- przesłuchanie pozwanego S. S. k.175.

Powódka Gmina M. S. nie dysponuje odpowiednią ilością lokali socjalnych, oczekiwania na taki lokal jest długotrwałe (nawet do kilku lat). Lokale komunalne w zasobach powódki są zwalniane sukcesywnie w związku z postępowaniami eksmisyjnymi, śmiercią najemców, porzuceniem lokali itd. Powódka zmuszona jest do uiszczenia odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych.

Niesporne, a nadto:

- zeznania świadka M. J. k. 145-146.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie powódka Gmina M. S. domagała się rozwiązania łączącej powódkę z pozwaną V. K. umowy najmu części lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) oraz nakazanie pozwanym V. K. i S. S. opróżnienia i wydania powódce części lokalu mieszkalnego złożonego z pokoju nr (...) i powierzchni 14,07 m², pokoju nr (...) o powierzchni 21,52 m², pokoju nr (...) o powierzchni 31,69 m², kuchni nr 1 o powierzchni 13,95 m², wspólnej łazienki o powierzchni 4,49 m², wspólnego przedpokoju nr 1 o powierzchni 5,67 m² oraz skrytki o powierzchni 1,29 m² w stanie wolnym od rzeczy i osób.

Powódka oparła swoje żądanie na przepisie art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (dalej uopl), który przewiduje, że jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania stosunku najmu, to można wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu z ważnych przyczyn innych niż określone w art. 11 ust. 2 uopl. Powódka powołała się przy tym na fakt, że w oparciu o racjonalne zagospodarowanie zasobem mieszkaniowym, zwolnienie części lokalu zajmowanej przez pozwanych umożliwiłoby powódce zadysponowanie lokalu jako samodzielnelnego. W zakresie roszczenia powódki o wydanie przedmiotowego lokalu, będącego konsekwencją dochodzonego rozwiązania umowy najmu, podstawą prawną jest regulacja gwarantująca ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m.in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od

osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Na gruncie niniejszej sprawy niespornym jest, że powódkę oraz V. K. łączy umowa najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) składającego się z pokoju nr (...) o powierzchni 14,07 m², pokoju nr (...) o powierzchni 21,52 m², pokoju nr (...) o powierzchni 31,69 m², kuchni nr 1 o powierzchni 13,95 m², wspólnej łazienki o powierzchni 4,49 m², wspólnego przedpokoju nr 1 o powierzchni 5,67 m² oraz skrytki o powierzchni 1,29 m², o łącznej powierzchni użytkowej lokalu - 92,68 m², zaś powierzchni mieszkalnej - 67,28 m² i służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najemcy, w związku z czym pozwana jest lokatorem, a przedmiot najmu jest lokalem na gruncie art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 uopl. Niesporne jest także to, że wraz z pozwaną jako uprawniony, zamieszkuje w ww. lokalu jej pełnoletni syn- pozwany S. S..

Sporne pomiędzy stronami pozostaje jednak przede wszystkim to, czy przyczyna, w oparciu o którą strona powodowa wystąpiła z pozwem o rozwiązanie umowy stanowi „ważną przyczynę” w rozumieniu przepisu art. 11 ust. 10 uopl. Przechodząc do oceny wystąpienia w sprawie przesłanek rozwiązania umowy najmu z art. 11 ust. 10 uopl, należy zatem w pierwszej kolejności zaznaczyć, że rozstrzygając, czy w danej sprawie występuje „ważna przyczyna”, sądy powinny dokonać każdorazowo ważenia interesu właściciela i lokatora (vide wyrok SN z 28 września 2001 r., III CKN 404/00, L.). W przypadku wytoczenia powództwa, strona powodowa musi wykazać istnienie „ważnych przyczyn”, by jej powództwo zostało uwzględnione.

W orzecznictwie podkreśla się, że przesłanka „ważnych przyczyn” określona w art. 11 ust. 10 ww. ustawy wobec braku jej sprecyzowania na gruncie ustawowym, pozostała do uznania Sądu w każdej jednostkowej sprawie. Przy czym podkreśla się, że pojęcie „ważnych przyczyn”, z jednej strony powinno uwzględniać zasady ochrony własności, a z drugiej strony, uwzględniać zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 21 listopada 2012 r., I ACa 926/12).

W przedmiotowej sprawie wyważeniu zatem podlegał z jednej strony interes powódki Gminy M. S. jako dysponującej zasobem lokali komunalnych, z interesem pozwanej V. K.-najemczynie lokalu, oraz wspólnie z nią zamieszkującego syna S. S..

W ocenie Sądu, mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy oraz okoliczności sprawy, uznać należało, że w sprawie nie zaktualizowały się przesłanki zaistnienia „ważnych przyczyn”, uzasadniających rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że art. 11 ust. 10 ww. ustawy ma łagodzić rygoryzm wynikający z zamkniętego katalogu przyczyn wypowiedzenia odpłatnego stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu, zapewniając jednak każdorazowe ważenie interesów właściciela i lokatora (por. komentarz do art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów pod red. J. Chacińskiego, Legalis 2019 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 28 września 2001 r., III CKN 404/00). Przy czym, w judykaturze zaznacza się, że wykładnia pojęcia „ważnej przyczyny” jest czymś innym niż ocena żądania wynajmującego w świetle zasad współżycia społecznego, nie chodzi tu bowiem o ocenę zachowania się wynajmującego żądającego rozwiązania umowy, lecz o ocenę i wyważenie interesów stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 r., IV CKN 1214/00).

Wskazać należy, że aktualność zachowały wypowiedzi orzecznictwa zapadłe na tle art. 33 ust. 1 nieobowiązującej już ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 120, poz. 787), wyrażające aprobatę dla wcześniejszego poglądu judykatury, że w sytuacjach, w których dochodzi do kolizji praw, interesów właściciela i najemcy, należy przy rozstrzyganiu mieć przede wszystkim na uwadze ochronę praw właścicielskich (por. wyrok Sądu Najwyższego z 14 kwietnia 1997 r., II CKU 26/97; uchwała Sądu Najwyższego z 14 czerwca 1989 r., III CZP 57/89).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy podkreślić należy że, aby wykazać istnienie ważnej przyczyny należy udowodnić, że lokal jest właścicielowi, niebędącemu osobą fizyczną, niezbędny do wykonywania zadań publicznych.

W ocenie Sądu, w realiach rozpoznawanej sprawy powódka niedostatecznie wykazała istnienie „ważnej przyczyny” rozwiązania stosunku najmu. Powódka nie wykazała w toku postępowania, że przedmiotowy lokal jest jej niezbędny do wykonywania zadań publicznych. Nie są w ocenie Sądu przekonujące twierdzenia powódki, że eksmisja pozwanych umożliwi powódce wykorzystanie niezamieszkałej części lokalu dla celów socjalnych. Powódka powinna była wykazać, że zajmowany przez pozwanych lokal jest niezbędny do realizacji polityki mieszkaniowej Gminy M. S.. Tymczasem powódka ograniczyła się jedynie do wskazania, że w oparciu o racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, zwolnienie części zajmowanej przez pozwanych umożliwiłoby powódce zadysponowanie lokalu jako samodzielnego. Zdaniem Sądu orzekającego, przyczyna rozwiązania umowy najmu wskazywana przez powódkę miała charakter jedynie hipotetyczny, bo nieoparty żadnymi dowodami. Podkreślić bowiem trzeba, że pozwanych najemców nie mogą obciążać skutki braku wywiązywania się przez powodową Gminę ze swych obowiązków w sferze socjalnej. Rację należało przyznać w tym zakresie stronie pozwanej, która konsekwentnie podnosiła, że przed zainicjowaniem postępowania powódka nawet nie przeprowadziła oględzin lokalu zajmowanego przez pozwanych oraz do niego przylegającego, pozwalających na uprawnione twierdzenia o możliwości wykorzystania lokalu w większym, aniżeli dotychczas zakresie.

Brak jest zatem zdaniem Sądu jakichkolwiek podstaw do uznania, że powódka jest przygotowana do przeznaczenia lokalu na potrzeby mieszkaniowe innych osób, w szczególności wobec faktu, że w niewykorzystanej części lokalu brak jest pomieszczeń spełniających wymagania sanitarne. Należy także zwrócić uwagę, że strona powodowa nie przedstawiła żadnych konkretnych planów przebudowy i reorganizacji lokalu po jego odzyskaniu czy też planów wskazujących na fakt, że jego odzyskanie będzie faktycznie niezbędne do wykonywania zadań publicznych.

Powódka nie wykazała także, że lokal przylegający do lokalu pozwanych nie może zostać wynajęty bez „odzyskania” części lokalu zajmowanej przez pozwanych, zwłaszcza, że w przeszłości był on zajmowany przez inne osoby. A zatem, być może odpowiednia modernizacja lokalu stworzyłaby możliwość zaoferowania go do najmu osobom oczekującym na lokal komunalny, bez konieczności eksmisji z lokalu pozwanych. Powódka ograniczyła się jedynie do niczym nie popartych twierdzeń, że oferta najmu przylegającej do lokalu zajmowanego przez pozwanych część lokalu, jako „niesamodzielną”, nie znalazłaby chętnych do wynajmu najemców. Z tym zaś twierdzeniem trudno się Sądowi zgodzić, zwłaszcza z uwagi na popularność oferowanych do wynajmu lokali komunalnych i wskazywaną przez samą powódką dużą ilość oczekujących na lokale socjalne i konieczność uiszczenia odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. Powódka nawet nie zaoferowała dowodu na to, że podjęła starania, by część lokalu przylegającą do lokalu pozwanych zmodernizować i zaoferować do wynajmu, z góry zakładając, że lokalu tego nikt nie wynajmie.

Sąd oczywiście miał na uwadze ciężący na powódce obowiązek dostarczenia lokali socjalnych, jednakże- jak wyżej wskazano, Sąd musiał zważyć również na sytuację pozwanych.

Sąd uwzględnił zatem fakt, że pozwani nie mają zadłużenia z tytułu eksploatacji przedmiotowego lokalu (a wręcz mają nadwyżkę w opłatach), dbają o stan techniczny mieszkania oraz niedawno przeprowadzili w nim remont. Pozwani zasadniczo nie sprzeciwiają się także temu, aby ktoś w pozostałej części lokalu zamieszkał, co zresztą wynika choćby z tego, że do 16 lutego 2017 roku lokal ten był zamieszkiwany przez innych mieszkańców.

W ocenie Sądu nic nie stoi na przeszkodzie także temu, ażeby powódka jako podmiot prowadzący politykę socjalną na terenie Gminy M. S. dokonała podziału przedmiotowego lokalu na dwa odrębne i w granicach części niezamieszkałej przeprowadziła remont, bez konieczności wypowiedzania umowy najmu pozwanej i w konsekwencji destabilizowania jej dotychczasowego życia.

Jako niezgodne z zasadami współżycia społecznego jawi się pozbawienie pozwanych przysłowiowego „dachu nad głową”, w sytuacji, gdy pozwana dysponuje tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu w postaci ważnej umowy

najmu, pozwani dbają o lokal, uiszczają za niego należności, remontują, tylko po to, by powódka mogła realizować politykę mieszkaniową i komunalną polegającą na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli S..

Bez znaczenia dla Sądu pozostają również twierdzenia powódki co do tego, że kilkakrotnie proponowała pozwanej lokal zamienny. Z akt sprawy wynika, że proponowane lokale nie spełniały standardu lokalu przy ul. (...) w S., w szczególności mając na uwadze lokalizację, wyposażenie oraz układ mieszkań. Powódka nie wykazała w toku procesu, że zaproponowane przez nią lokale spełniały standard mieszkania, w którym aktualnie zamieszkują pozwani.

Nie można tracić z pola widzenia, że w ramach niniejszego postępowania, to na powódce spoczywał ciężar dowodu w zakresie wykazania, że w realiach sprawy wystąpiła ważna przyczyna uzasadniająca wypowiedzenie pozwanej odpłatnego stosunku prawnego w postaci najmu lokalu oraz, że wypowiedzenie tej umowy oraz opróżnienie lokalu przez pozwanych jest dla powódki konieczne do realizacji jej zadań publicznych. Przepis art. 6 k.c. wyznacza reguły przeprowadzania dowodów na gruncie materialnoprawnym i jako taki nie stanowi samodzielnej podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Zasady przewidziane w tym przepisie dotyczą negatywnych konsekwencji związanych z nieudowodnieniem przez stronę faktów, z których wywodzi ona skutki prawne, natomiast poza jego dyspozycją pozostaje aspekt procesowy. Przepis art. 6 k.c. formułuje jedynie ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu, natomiast jego istotą nie jest objęte, czy określona strona wywiązała się z tego obowiązku, a więc rzeczywiście udowodniła konkretne fakty. Regulacja zawarta w art. 6 k.c. koresponduje wyłącznie z etapem, w którym odtwarza się fakty, jej wpływ na subsumcję ma charakter wtórny, zachodzi tylko wówczas, gdy sąd uzna, że określone okoliczności faktyczne powoływane przez stronę nie mają pokrycia w materiale dowodowym.

Zdaniem Sądu, powódka w żadnej mierze nie wykazała, że powoływana przez nią „ważna przyczyna” wypowiedzenia umowy najmu faktycznie zaistniała w realiach rozpoznawanej sprawy. Co prawda, powódka w piśmie z dnia 7 lutego 2022 roku (k. 103 i n.) wskazała, że ponosi koszty utrzymania części wolnej lokalu w łącznej wysokości 309,69 zł miesięcznie (118,52 zł – zaliczki, 191,17 zł – fundusz remontowy), co w konsekwencji daje stronie powodowej stratę w wysokości 18.581,40 zł (60 miesięcy), jednakże w żaden sposób nie wykazała wywodzonych przez siebie twierdzeń. Podkreślenia wymaga również fakt, że powódka nie wykazała, że brak jest osób chętnych do najmu lokalu wspólnego, w szczególności mając na względzie fakt, że do 16 lutego 2017 roku ta część lokalu wspólnego była zasiedlona. Nieprzekonywujące są zatem w tym zakresie twierdzenia powódki jakoby na gruncie niniejszej prawy niewątpliwie zachodziła ważna przyczyna, która uzasadnia dochodzone przez nią roszczenie.

Powódka nie podjęła żadnych starań, by rozwiązań przedmiotową, niewątpliwie trudną dla obu stron sytuację inaczej, niż przez rozwiązanie łączącej strony umowy najmu.

Natomiast, zdaniem Sądu, jedynie wykazanie, że nie ma możliwości modernizacji niezamieszkałej części lokalu przylegającej do lokalu zajmowanego przez pozwanych czy też wykazanie, że ta część w żaden sposób nie może zostać wynajęta, bo nie ma chętnych do zamieszkania w niej osób uzasadniałoby uznanie zaistnienia ważnej przyczyny skutkującej koniecznością rozwiązania stosunku najmu łączącego strony, zwłaszcza, że pozwany trudno zarzucić niewłaściwego korzystanie z przedmiotu najmu. Przeciwnie, pozwani mimo niewątpliwie trudnej sytuacji osobistej i majątkowej (wiek pozwanej V. K., jej stan zdrowia, śmierć męża, niewielkie dochody, niewielkie dochody i stan zdrowia S. S.), wywiązując się ze swoich obowiązków wobec powódki, płacąc opłaty eksploatacyjne, dbają o lokal, a nawet z własnych środków go wyremontowali.

Konkludując wskazać nadto trzeba, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 stycznia 2000 r., sygn. akt II CKN 720/98 wskazał, że w przypadku wynajmującego niebędącego osobą fizyczną za ważną przyczynę uznaje się okoliczność, że lokal jest niezbędny do wykonywania zadań publicznych w sytuacji, gdy najemca dysponuje możliwościami finansowymi, by swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoić w inny sposób. Choć sąd orzekający w tej sprawie nie akceptuje tak daleko idącego stanowiska, uzależniającego bezwzględnie możliwość eksmisji od możliwości finansowych lokatora, to nie oznacza to, że sytuacja finansowa i życiowa najemcy pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie. Należało bowiem wszechstronnie rozważyć zarówno sytuację i potrzeby Gminy M. S. jak i sytuację życiową oraz potrzeby pozwanych.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z dwoma przeciwstawnymi interesami stron: powódka sporny lokal potrzebuje by rozwiązać problemy socjalne innych (...), zaś pozwani lokal ten zajmują realizując swoje potrzeby mieszkaniowe. Pozwana V. K. jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym. Pobiera rentę rodzinną z tytułu śmierci męża w kwocie 1.825,65 zł miesięcznie a w okresie od września do listopada 2021 roku pozwana uzyskała łączny dochód netto w wysokości 6.016,72 zł. Pozwana choruje przewlekłe. Pozwana cierpi na chorobę serca i tętnicy głównej, samoistne nadciśnienie tętnicze, dyslipidemię oraz astmę oskrzelową. Pozwana musi przez cały czas mieć przy sobie lekarstwa wziewne (seebri breehzaler, fostex), gdyż w różnych sytuacjach dnia codziennego ma problem z nabraniem oddechu. W odniesieniu do pozwanego wskazać zaś należy, jest zatrudniony na stanowisku magazyniera, a za listopad 2021 r. pozwany S. S. osiągnął dochód w wysokości 2.410,28 zł. Wcześniej pozwany był zatrudniony w spółce (...) S.A. na okres próbny od 16 sierpnia 2021 roku do 15 listopada 2021 r. za wynagrodzeniem 3.300,00 zł brutto.

Pozwani nie posiadają oszczędności, nie posiadają środków na zakup lokalu mieszkalnego. Z uwagi na brak stabilności w zatrudnieniu, pozwani nie posiadają także zdolności kredytowej pozwalającej im na uzyskanie środków finansowych z banku, które mogliby przeznaczyć na ten cel. Lokal jest niezbędny pozwanym. Jak bowiem wynika z naprowadzonych przez stronę pozwaną dowodów, ich sytuacja finansowa nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, niżeli z lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w szczególności wobec notoryjnego faktu wzrostu rynkowych stawek czynszu najmu. Zestawiając sytuację pozwanych, którzy nie mają realnych możliwości zapewnienia sobie innego lokalu mieszkalnego z sytuacją powódki, który próbuje znaleźć sposób na „gospodarniejsze” postępowanie z lokalami należącymi do jej zasobów, jednak póki co nie przedstawiła żadnych konkretnych planów co do przebudowy lokalu czy jego ewentualnego wykorzystania w przyszłości, Sąd doszedł do wniosku, że w tej sprawie przeważać powinien uzasadniony interes pozwanych, a powództwo należy oddalić. Niewątpliwie interes pozwanych jest istotniejszy, bowiem zaspokajają potrzeby mieszkaniowe konkretnych, a nie hipotetycznych osób. Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu, zaś powódka ma zdecydowanie szerszy wachlarz środków związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania systemu lokali socjalnych, niż tylko opróżnienie lokalu zajmowanego przez pozwanych.

Instytucja przewidziana przez przepis art. 11 ust. 10 uopł ma charakter szczególny, stąd też należy z niej korzystać wyłącznie w szczególnych okolicznościach. Okoliczności przedmiotowej sprawy, po wyważeniu interesów stron, w tym zwłaszcza interesu powódki zmierzającego do uporządkowania sytuacji prawnej lokali socjalnych, zdaniem Sądu, nie spełniają w realiach tej konkretnej sprawy, przesłanki ważnej przyczyny, uzasadniającej rozwiązanie łączącej strony umowy najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Powyższe uznanie skutkowało oddaleniem powództwa w całości.

Skoro bowiem Sąd uznał żądanie powódki co do rozwiązania stosunku najmu lokalu z pozwaną za bezzasadne, to za takowe należało uznać także żądanie opróżnienia i wydania powódce lokalu przez V. K. oraz S. S.. W tej sytuacji bowiem zarówno pozwana jako najemca lokalu, jak i jej syn- pozwany S. S. są uprawnieni do jego zamieszkiwania, stan posiadania jest zgodny z prawem, a powództwo eksmisyjne nie znajduje oparcia o treść art. 222 k.c.

Sąd orzekający ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o przedłożone do akt sprawy dowody z dokumentów, co do których wiarygodności strony nie zgłosiły żadnych zastrzeżeń, a i Sąd nie znalazł powodu aby czynić to z urzędu. Sąd opierając się na dowodach z dokumentów w postaci dokumentacji medycznej zaoferowanej przez stronę pozwaną ustalił, że pozwani nie są w stanie – mając na względzie zwłaszcza ich stan zdrowia – do sprostania żądaniom powodowej Gminy M. S..

Ponadto, Sąd poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o zeznania przesłuchanych w sprawie świadków.

Zeznania świadka M. J., choć wiarygodne nie miały większego znaczenia dla ustalenia stanu faktycznego w sprawie, bowiem świadek swoje zeznania ograniczył w zasadzie do informacji o procedurze rozpatrywania wniosków o najem lokali socjalnych. Nie posiadał wiedzy o stanie technicznym lokalu wynajmowanym przez pozwaną. Za korespondujące

z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym należy zeznania świadka w tej części, w której zeznał, że pozwanej proponowano cztery lokale zamienne o zbliżonym standardzie do wynajmowanego przez niego lokalu.

Zeznania pozostałym świadków- W. M., G. C., M. G., J. R. i M. N. były są ze sobą zgodne, wyczerpujące, logiczne, wewnętrznie spójne, a nadto korespondowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, zwłaszcza co do stanu technicznego wynajmowanego przez pozwaną lokalu oraz przeprowadzonego w nim remontu.

Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i 3 k.p.c. pominął wniosek dowodowy pozwanych o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, albowiem wniosek dowodowy zmierzałby do wykazania faktu nieistotnego dla rozstrzygnięcia sprawy i zmierzałby jedynie do przedłużenia postępowania dowodowego. Okoliczność, w jakiej wartości pozwani ponieśli nakłady remontując przedmiotowy lokal pozostaje irrelevantna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy- zwrotu równowartości tych nakładów pozwani mogliby ewentualnie dochodzić w innym postępowaniu, a fakt, że pozwani lokal wyremontowali pozostawał między stronami niesporny.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powództwo zostało oddalone w całości, w związku z czym należało zasądzić od przegrywającej proces powódki na rzecz wygrywających pozwanych solidarnie poniesione przez nich koszty procesu w kwocie 257 zł, na które składały kwota 240 zł tytułem wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika - ustalona zgodnie z § 7 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 265 z późn. zm.) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W związku z powyższym, w pkt II wyroku zasądzono od powódki Gminy M. S. solidarnie na rzecz pozwanych V. K. i S. S. kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, zgodnie ze znowelizowanym brzmieniem art. 98 k.p.c., w myśl którego, od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty (art. 98 § 1¹ k.p.c.)