

**Sygn. akt: I C 539/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 października 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **B. M.**

przeciwko **S. D. i M. D.**

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o eksmisję

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powódki B. M. solidarnie na rzecz pozwanych S. D. i M. D. kwotę 514 zł (pięćset czternaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygnatura akt: I C 539/16

## UZASADNIENIE

Powódka B. M. wniosła pozew przeciwko S. D. i M. D. domagając się nakazania pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania powódce lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G..

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwani zajmowali przedmiotowy lokal na podstawie decyzji o przydziale lokalu z dnia 7 lipca 1989r. W dniu 26 maja 2003r. umowa została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 maja 2006r. Pomimo dokonanego wypowiedzenia pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Pozwani odmówili opuszczenia zajmowanego lokalu, twierdząc, że umowa najmu nie została skutecznie rozwiązana.

(pозew k. 3-5)

Pismem z dnia 31 maja 2016r. interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa, nie orzekanie o prawie do lokalu socjalnego oraz zasądzenie kosztów procesu.

(interwencja uboczna k. 54)

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwani podnieśli, iż mają tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, gdyż po wypowiedzeniu stosunku najmu właściciel lokalu nie dokonał jakichkolwiek czynności mających na celu doprowadzenie do opuszczenia przez pozwanych przedmiotowego lokalu i zgodził się na dalsze zamieszkiwanie na tych samych zasadach. Doszło zatem w sposób dorozumiany do zawarcia ponownego stosunku najmu, czego potwierdzeniem jest naliczanie przez kolejne lata czynszu najmu. Pozwani nigdy nie zostali poinformowani, że stosunek najmu nie istnieje. Wynajmujący nie sprzeciwiał się takiemu stanowi rzeczy, nie żądał wydania lokalu, nie skierował powództwa eksmisyjnego. W ocenie pozwanych tego samego zdania była także powódka, która skierowała do nich w dniu 21 marca 2016r. wypowiedzenie umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 5 w zw. z art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów i w związku z tym umowa najmu ulegnie rozwiązaniu z upływem trzech lat od doręczenia wypowiedzenia. Nadto, pozwani wskazali na swoją trudną sytuację majątkową i osobistą.

(odpowiedź na pozew k. 68-70)

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

Powódka B. M. jest właścicielką nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotową nieruchomość powódka nabyła na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 4 lutego 2016r.

(dowód: zawiadomienie o wpisie w księdze wieczystej nr (...) k. 6-10, przesłuchanie powódki płyta CD k. 200)

Na podstawie decyzji o przydziale lokalu z dnia 7 lipca 1989r. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w G. został przydzielony pozwanym M. D. i S. D..

(dowód: decyzja o przydziale lokalu z dnia 7 lipca 1989r. k. 11)

Pismem z dnia 26 maja 2003r. Zrzeszenie (...) w G., działając w imieniu ówczesnych właścicieli nieruchomości, złożyło S. D. oświadczenie o wypowiedzeniu najmu ww. lokalu ze skutkiem na dzień 31 maja 2006r. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano chęć zamieszkania w przedmiotowym lokalu osób wymienionych w art. 11 ust. 5 i 7 ustawy.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 26 maja 2003r. k. 12)

Poprzedni właściciel złożył jednocześnie oświadczenie o wypowiedzeniu umów najmu w stosunku do pozostałych najemców lokali w kamienicy położonej w G. przy ul. (...).

(dowód: zeznania świadka K. D. płyta CD k. 121, zeznania świadka W. R. płyta CD k. 142, przesłuchanie pozwanej M. D. płyta CD k. 200, protokół przekazania dokumentów k. 157-158)

Pismem z dnia 17 lutego 2016r. powódka wezwała pozwanych do dobrowolnego wydania ww. lokalu w terminie do dnia 15 marca 2016r. W odpowiedzi pozwani podnieśli, że umowa nie została im skutecznie wypowiedziana.

(dowód: wezwanie z dnia 17 lutego 2016r. wraz z dowodem nadania k. 13-14, pismo pozwanych z dnia 22 lutego 2016r. k. 15)

Pismem z dnia 21 marca 2016r. powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu na podstawie przepisów art. 11 ust. 5 w zw. z ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego za trzyletnim okresem wypowiedzenia. W treści wypowiedzenia powódka wskazała, że przedmiotowy lokal przeznacza do zamieszkania swojemu pełnoletniemu zstępniemu M. M..

(dowód: wypowiedzenie z dnia 21 marca 2016r. k. 79)

Pozwani S. D. i M. D. prowadzą wspólne gospodarstwo domowe, a na ich dochód składają się: renta pozwanego w kwocie 1.300 zł, wynagrodzenie za pracę pozwanej w wysokości 2.000 zł brutto oraz renta pozwanej w kwocie 1.050 zł.

Na wydatki pozwanych składają się: opłata za energię elektryczną (150 zł), opłata za telewizję (70 zł), kartę do telefonu (50 zł), czynsz (376 zł), opłaty za wodę (57 zł), gaz (100 zł), wydatki na zakup leków (100 zł). Pozwana legitymuje się orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności.

(dowód: przesłuchanie pozwanej M. D. płyta CD k. 200)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków K. D., W. R. i D. K. oraz dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej ww. dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dokumenty w postaci zawiadomienia o wpisie w księdze wieczystej, czy decyzji o przydziale lokalu, mają charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym korzystają one z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, których w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie obaliła w trybie art. 252 k.p.c. W przypadku pozostałych przedłożonych przez strony dokumentów mających charakter dokumentów prywatnych żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Osobną sprawą natomiast pozostaje ocena prawna skuteczności oświadczeń złożonych w tych dokumentach, o czym mowa będzie w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

W zakresie istotnym do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy za wiarygodne Sąd uznał także zeznania świadków i stron. Nie budziły wątpliwości Sądu zeznania świadków, iż składając w 2003r. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ówczesny właściciel nieruchomości nosił się z zamiarem sprzedaży kamienicy. Sąd dał także wiarę pozwanej w zakresie dotyczącym sytuacji osobistej i materialnej pozwanych. W ocenie Sądu zeznania ww. osób były szczerze, spójne i nie budziły żadnych wątpliwości Sądu ani w świetle zasad doświadczenia życiowego ani też zasad logicznego rozumowania.

W niniejszej sprawie powódka B. M. domagała się od pozwanych M. D. i S. D. wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w G., wskazując, że nie posiadają oni tytułu prawnego do tego lokalu z uwagi na skuteczne wypowiedzenie umowy najmu. Podstawę prawną roszczenia powódki o wydanie przedmiotowego lokalu stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. W świetle art. 222 § 1 k.c. przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449<sup>11</sup>, wyd. 1, 2016).

Podkreślić należy, iż w niniejszej sprawie strona pozwana nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki, nadto okoliczność ta została wykazana za pomocą dokumentu urzędowego w zawiadomienia o wpisie w księdze wieczystej. Nie było także sporu, że pozwani na podstawie decyzji o przydziale lokalu z dnia 7 lipca 1989r. byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G.. Zatem, jako najemcy lokalu mieszkalnego pozwani byli lokatorami w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r nr 31 poz. 266 z późn. zm.). Zgodnie bowiem z tym przepisem lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Powyższa konstatacja ma istotne znaczenie w przypadku rozwiązania umowy najmu. Przedmiotowa ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadza bowiem ograniczenia swobody wypowiedzenia przez właściciela

lokalu stosunków prawnomieszkaniowych, których źródłem jest umowa o odpłatne używanie lokalu. Wypowiedzenie umowy przez właściciela lokalu może zostać złożone tylko w określonych w ustawie przypadkach, a nadto skuteczność wypowiedzenia zależy bowiem od zachowania określonej w ustawie formy i procedury. Powyższe ograniczenia podyktowane są ochroną praw lokatorów przed arbitralnym i nagłym rozwiązaniem stosunku prawnego oraz zapobieganiem nadużywaniu tego uprawnienia przez wynajmujących. Zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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. Wedle art. 11 ust. 5 tej ustawy 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. Z kolei w myśl art. 11 ust. 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.

Mając powyższe na uwadze należało dojść do wniosku, że poprzednik prawny nie wypowiedział skutecznie pozwanym umowy najmu. W oświadczeniu z dnia 26 maja 2003r. Zrzeszenie (...) w G., działające w imieniu ówczesnych właścicieli nieruchomości, jako przyczynę wypowiedzenia wskazało „chęć zamieszkania w przedmiotowym lokalu osób wymienionych w art. 11 ust. 5 i 7 ustawy”. Nie podano jednak kto dokładnie ma zamieszkać w przedmiotowym lokalu (nie podano imienia i nazwiska). Tymczasem, zgodnie z przywołanym powyżej przepisem art. 11 ust. 7 ustawy wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela. Oświadczenie poprzednika prawnego powódki nie spełnia tego wymogu i w związku z powyższym jest nieważne. Jednocześnie wątpliwa wydaje się sama przyczyna wypowiedzenia umowy najmu wskazana w oświadczeniu z dnia 26 maja 2003r. Na podstawie zeznań świadków można bowiem stwierdzić, że w tym samym czasie podobne oświadczenia o wypowiedzeniu zostały złożone także pozostałym najemcom lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w G., a ówczesny właściciel nieruchomości nosił się z zamiarem sprzedaży tej nieruchomości. W tym stanie rzeczy mało prawdopodobne wydaje się, aby w tym lokalu miał zamieszkać sam właściciel lub jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Zważyć należy, iż kolejne wypowiedzenie, wskazujące już osobę, która ma zamieszkać w spornym lokalu, zostało złożone przez powódkę pismem z dnia 21 marca 2016r. Jednak trzyletni termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął, a do czasu upływu tego terminu pozwani zachowują tytuł prawny do lokalu. Skoro zatem poprzednik prawny powódki nie dochował trybu rozwiązania umowy najmu określonego w przepisie art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a termin wypowiedzenia złożonego przez powódkę jeszcze nie upłynął to uznać należało, że pozwani nadal mają skuteczny względem właściciela tytuł prawny do korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Tym samym nie została spełniona podstawowa przesłanka powództwa windykacyjnego. W tym stanie rzeczy powództwo podlegało oddaleniu, na mocy art. 222 § 1 k.c. stosowanego a contrario.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, zasądził od przegrywającej niniejsze postępowanie powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 514 zł, na którą składa się opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej (480 zł), stosownie do § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (2 x 17 zł).