

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 30 czerwca 2017 r.

Pozwem z dnia 9 października 2015 R. P. wniósł o nakazanie pozwanej H. C. oraz osobom wspólnie z nią zamieszkującym opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) w W. oraz wydania go stronie powodowej, a także o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). W porozumieniu z żoną K. P. (1) w lutym 2003 r. zawarł z pozwaną ustne porozumienie co do użyczenia przedmiotowego lokalu. Strony zgodnie ustaliły, że w razie, gdy powód zażąda opuszczenia lokalu, pozwana w ciągu kilku dni go opuści. Od stycznia 2011 r. pozwana zobowiązana była do opłacania czynszu z tytułu zawartej ustnej umowy na rzecz powoda w wysokości 500 zł miesięczne, a następnie do stycznia 2015 r. – w kwocie 1000 zł. Warunek opuszczenia lokalu na każde żądanie powoda został zachowany. W lutym 2015 r. powód oświadczył pozwanej, że rozwiązuje z nią zawartą umowę i prosi o opuszczenie lokalu w możliwie jak najszybszym czasie. Pozwana pomimo wezwania nie opróżniła lokalu (pozew k. 2-5).

W odpowiedzi na pozew H. C. wniosła o oddalenie powództwa do chwili otrzymania lokalu socjalnego bądź komunalnego, wnosząc jednocześnie o przyznanie lokalu komunalnego lub socjalnego dla całej rodziny. W uzasadnieniu wskazała, że zawarła z powodem i jego małżonką ustną umowę użyczenia lokalu za niewielką opłatą oprócz wydatków związanych z utrzymaniem lokalu i kosztów za media, która miała trwać do momentu śmierci której ze stron. Wskazała, że przez pierwszy rok była zwolniona od dodatkowych kosztów, bo odnowiła rodzinny grobowiec J. P. (1) – byłego uprawnionego do przedmiotowego lokalu, a następnie uiszczała opłaty w umówionej wysokości 700 zł, 300 zł a od 2011 r. 500 zł – do rąk znajomych powodów oraz ich pełnomocnika. Nadto przez cały okres pobytu ponosiła całość wydatków utrzymania lokalu i kosztów mediów, a dokonywała napraw i remontów. Wskazała ponadto, że wraz z nią w spornym lokalu zamieszkują jej mąż K. C. i syn M. C. (odpowiedź na pozew k. 19-24).

Pismem z dnia 24 marca 2016 r. pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana podniosła zarzut braku legitymacji czynnej, wskazując, że prócz powoda spadkobiercami po J. P. (2) oraz Z. P., tj. uprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., były również inne osoby. Nadto pozwana podniosła zarzut skutecznego uprawnienia względem właściciela do władania rzeczą, wskazując, że pozwanej przysługuje skuteczny tytuł prawny do spornego lokalu, bowiem powód nie dokonał skutecznego wypowiedzenia wiążącego go z pozwana stosunku najmu (pismo z dnia 24 marca 2016 r. k. 136-139).

Pismem z dnia 21 marca 2016 r. gmina (...) W. zgłosiła przystąpienie do sprawy w trybie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, wnosząc o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego w przypadku niewykazania przez pozwanego kryterium niedostatku (pismo z dnia 21 marca 2016 r. k. 156).

Postanowieniem z dnia 23 września 2016 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych K. C. i M. C. (protokół rozprawy z dnia 23 września 2016 r. k. 224).

W odpowiedzi na pozew M. C. wniósł o oddalenie powództwa, przyłączając się do stanowiska matki H. C. i jej pełnomocnika. Ponadto poinformował, że jest osobą bezrobotną zarejestrowaną w Urzędzie Pracy, a także od wielu lat cierpi na chorobę psychiczną, co ewentualnie uzasadnia prawo do otrzymania lokalu socjalnego (odpowiedź na pozew k. 252).

W odpowiedzi na pozew K. C. wniósł o oddalenie powództwa, przyłączając się do stanowiska żony H. C. i jej pełnomocnika. Pozwany podniósł że dotychczas nie nastąpiło skuteczne wypowiedzenie umowy najmu. Twierdzenia o podnajmie lokalu nie znajdują potwierdzenia w przepisach prawnych. Pozwany jako mąż najemczynie nie potrzebuje zgody ze strony powoda na przebywanie w mieszkaniu. Żona w ten sposób wykonuje obowiązek alimentacyjny w stosunku do niego. Ta sama sytuacja zachodzi w stosunku do syna M.. Wskazał ponadto, że powód nigdy skutecznie nie podwyższył czynszu do kwoty 1000 zł ani też do innej kwoty, toteż czynsz najmu wynosi 500 zł. Przy czym przyznał, że od września 2015 r. pozwani regulują wyłącznie czynsz do Spółdzielni (...) w wysokości 450 zł, bowiem dokonali potraczeń wierzytelności o zwrot poniesionych nakładów w łącznej kwocie 34 851 zł (odpowiedz na pozew k. 278-280).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. przysługiwało małżonkom - J. P. (2) i Z. P. (okoliczność bezsporna, KW (...) k.141-147).

Postanowieniem z dnia 3 listopada 2009 r. tut. Sąd stwierdził, że spadek po Z. P. zm. w dniu 18 października 1993 r. w W. na podstawie ustawy nabył w całości mąż J. P. (2) w całości (postanowienie k. 33 załączonych akt o sygn. II Ns 71/09). Postanowieniem z dnia 21 lipca 2008 r. tut. Sąd stwierdził, że spadek po J. P. (2) zm. w dniu 12 stycznia 2003 r. w O. na podstawie ustawy nabył w całości brat R. P. (postanowienie k. 32 załączony akt o sygn. II Ns 541/07)

R. P. i K. P. (1) zawarli w 2003 r. z H. C. ustną umowę użyczenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Rok później po ukończeniu studiów we L. do mieszkania wprowadził się również syn pozwanej – M. C., a decyzją z dnia 28 czerwca 2007 r. za zgodą i wiedzą R. P. został zameldowany na pobyt stały w przedmiotowym mieszkaniu. Strony w tym czasie pozostawały ze sobą w dobrych, przyjacielskich relacjach. K. C. przebywał wtedy w C. w Stanach Zjednoczonych Ameryki i utrzymywał kontakty towarzyskie z małżeństwem P. – organizowali wspólne wystawy, spotkania, powód wraz z żoną pomogli mu znaleźć mieszkanie, planowali wspólny wyjazd do Kanady. Relacje stron pogorszyły się ok. 2009 r., a przyczyną konfliktu miała być sprawa dotycząca nabycia spadku po bracie powoda J. P. (3), K. C. zarzucał małżeństwu P. zatajanie danych pozostałych współuprawnionych do spadku spadkobierców. W 2010 r. K. C. wrócił do Polski i zamieszkał z rodziną w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W.. Po powrocie do W. K. C. przeprowadził gruntowy remont w przedmiotowym mieszkaniu. W styczniu 2011 r. strony zawarły ustną umowę najmu, zgodnie ustalając, że czynsz za najem przedmiotowego lokalu wyniesie 500 zł miesięcznie i będzie płatny na konto pełnomocnika powodów. W styczniu 2015 r. K. P. (1) w rozmowie telefonicznej z H. C. zażądała wpłaty kwoty 1000 zł tytułem czynszu najmu, na co pozwana nie wyraziła zgody, nadal płacąc kwotę 500 zł. W sierpniu 2015 r. powód starał się dostać w asyście Policji do spornego lokalu. We wrześniu 2015 r. pozwana zaprzestała dokonywania wpłat, uiszczając jedynie należności czynszowe na konto Spółdzielni w wysokości 450 zł miesięcznie – jak do tej pory (zeznania stron: pozwanych H. C. i K. C.'ego utrwalone na płycie CD k. 353, częściowo zeznania powoda R. P.. (k.318-319 i świadka K. P. (2) (k.313-315) przeprowadzone w drodze pomocy prawnej, dokumentacja fotograficzna k. 55-74, paragony i faktury k. 75-94)

M. C. od 2013 r. leczony jest psychiatrycznie na Klinicznym Oddziale Psychiatrycznym Szpitala (...) w W. z rozpoznaniem łagodnych zaburzeń procesów poznawczych oraz zaburzeń osobowości mieszanych (karata leczenia stacjonarnego k. 149-150).

K. C. od 30 lipca 2015 r. jest zarejestrowany w Urzędzie Pracy (...) W. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku (zaświadczenie Urzędu Pracy k. 31).

Pismem z dnia 31 sierpnia 2015 r. pełnomocnik R. P. wezwał H. C. do opuszczenia lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wraz z wszystkimi osobami go zajmującymi oraz wydanie nieruchomości w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma, wskazując, że łącząca strony umowa najmu wygasła (wezwanie do wydania nieruchomości k. 10).

Pismem z dnia 19 kwietnia 2016 r. pełnomocnik R. P. złożył H. C. uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia najmu lokalu zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym

gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego – w związku z zaleganiem z zapłatą czynszu należnego wynajmującemu za co najmniej trzy pełne okresy płatności za zajmowany lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W., które na dzień 15 kwietnia 2016 r. miały wynosić 11 500 zł, wzywając pozwaną do zapłaty zaległości w kwocie 11 500 zł w termin jednego miesiąca od daty otrzymania wypowiedzenia – pod rygorem wypowiedzenia najmu (uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia k. 219).

Pismem z dnia 19 kwietnia 2016 r. pełnomocnik R. P. złożył H. C. wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. z dniem doręczenia wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym zostało podjęte. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano - zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego - wynajęcie, podnajęcie lub oddanie przez pozwaną do bezpłatnego użytkowania całego lub części lokalu K. i M. C. bez pisemnej zgody wynajmującego (wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego k. 216-217).

W chwili obecnej w przedmiotowym lokalu zamieszkuje H. C. wraz z mężem K. C. i synem M. C. (okoliczności bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości oraz twierdzeń przyznanych wprost i niezaprzeczonych przez strony, na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. Stan faktyczny w niniejszym postępowaniu nie był znacznej mierze sporny między stronami.

Przechodząc do oceny wiarygodności zeznań małżonków C. oraz P. w niniejszej sprawie, wskazać należy, że nie można jej dokonać w oderwaniu od istniejącego między uczestnikami postępowania konfliktu. Nie ulega bowiem wątpliwości, że strony – kiedyś pozostające w bardzo zażyłych, przyjacielskich relacjach, opartych na wzajemnym zaufaniu – dziś są silnie skonfliktowane, a ich wzajemne nastawienie jest mało życzliwe. U podłoża konfliktu leżą sprawy związane z dziedziczeniem spadku po zmarłym bracie powoda. Dotąd poprawne relacje uległy diametralnemu pogorszeniu. Niemniej okoliczność ta, co wymaga podkreślenia, nie dyskwalifikuje automatycznie wiarygodności ich zeznań, a sprawia jedynie, że ich ocena musi być dokonana w sposób szczególnie ostrożny. Sąd nie dał wiary powodowi i jego żonie, dając wiarę w tym zakresie zeznaniom pozwanych - że małżonkowie K. i R. P. nie mieli wiedzy i nie wyrażali zgody na zamieszkanie męża i syna H. C. w mieszkaniu. Zauważyć należy, że syn wprowadził się do mieszkania już 2004 r., a więc w okresie kiedy relacje strony były jeszcze poprawne. W dodatku powód wyraził zgodę na jego zameldowanie się na pobyt stały w mieszkaniu.

Sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze pozwanego M. C., mając na względzie, że w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy istniały wątpliwości co do stanu psychicznego pozwanego, w tym zdolności postrzegania lub odtwarzania przez niego spostrzeżeń, w dodatku okoliczności, na które pozwany miał być przesłuchany, zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgłoszone w niniejszej sprawie żądanie opróżnienia lokalu rozważyć należało w świetle art. 222 § 1 k.c., w myśl którego przesłankami udzielenia ochrony przewidzianej w powyższym przepisie jest kumulatywne spełnienie następujących przesłanek: właściciel wyzuty jest z posiadania rzeczy; roszczenie swoje kieruje przeciwko posiadaczowi jego rzeczy, posiadaczowi nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest status właściciela i fakt, że nie włada on swoją rzeczą oraz fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona. Uprawnionym więc do wytoczenia powództwa jest właściciel rzeczy, a powództwo może być skierowane przeciwko każdemu, kto faktycznie rzeczą włada, mimo że nie jest do tego uprawniony.

Warunkiem zatem koniecznym, pozwalającym na wydanie orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego jest ustalenie, że dana osoba nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w nim.

W pierwszej kolejności w związku ze zgłoszonym przez pozwanych zarzutem należało rozstrzygnąć kwestie posiadania przez powoda legitymacji czynnej do wystąpienia z niniejszym powództwem Strona ma legitymację procesową wówczas, gdy na podstawie przepisów prawa materialnego jest uprawniona do występowania w określonym procesie cywilnym w charakterze powoda lub pozwanego, to jest gdy z wiążącego strony procesu stosunku prawnego wynika zarówno uprawnienie powoda do zgłoszenia konkretnego żądania, jak również obowiązek pozwanego do jego spełnienia. Legitymacja procesowa stanowi przesłankę materialno-prawną, Sąd dokonuje oceny jej istnienia w chwili orzekania co do istoty sprawy (wyrokowania), a brak legitymacji procesowej - czynnej bądź biernej - prowadzi do oddalenia powództwa. Przy czym Sąd zobowiązany jest z urzędu badać legitymację stron do występowania w procesie na każdym etapie postępowania.

Jak już wcześniej wskazano, do dochodzenia roszczenia o wydanie nieruchomości legitymowany jest nieposiadający właściciel rzeczy. Z akt sprawy, w tym załączonych odpisów postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po Z. P. i J. P. (2), zaświadczenia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) i wreszcie odpisu księgi wieczystej spornej nieruchomości, objętej nota bene domniemaniem zgodności prawa ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym - wynika jednoznacznie, że to powód jest jedynym uprawnionym ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. jest R. P..

Niemniej, niezależnie od powyższego, gdyby za pozwany przyjąć, że istnieją podstawy podważenia domniemania wpisu o własności spornej nieruchomości w księdze wieczystej, a postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku zostało wydane z pominięciem uprawnionych spadkobierców, w związku z czym istnieją podstawy do jego zmiany - to i tak kwestia ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W takim bowiem wypadku R. P. musiał być uznany za współwłaściciela lokalu objętego niniejszym powództwem, a z mocy przepisu szczególnego, tj. art. 209 k.c., z roszczeniem windykacyjnym może wystąpić także współwłaściciel rzeczy. Każdy ze współwłaścicieli może bowiem wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Konstrukcja upoważnienia każdego współwłaściciela do wszelkich czynności zachowawczych nie opiera się na przedstawicielstwie ustawowym jednego współwłaściciela przez drugiego, tylko na wzajemnej reprezentacji interesów jednych współwłaścicieli przez drugich. Charakterystyczną cechą tej wzajemnej reprezentacji jest to, że współwłaściciel podejmuje czynność zachowawczą w imieniu własnym, ale w interesie wszystkich i dlatego może np. żądać wydania rzeczy wspólnej do własnych rąk. Powództwo windykacyjne bowiem, jako zmierzające do najdalej idącej ochrony przedmiotu współwłasności przed osobami trzecimi, jest najbardziej typowym przykładem czynności zachowawczej jednego współwłaściciela na korzyść wszystkich współuprawnionych. Stąd też współwłaścicielowi rzeczy przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z takim powództwem (tak orz. SN z 21 czerwca 1957 r., 1 CR 935/56, OSPiKA 5/58, poz. 134, uchwała SN z 25 września 1960 r., 1 CO 16/60 (OSN II/61, poz. 31). Zarzuty pozwanych co do braku legitymacji czynnej powoda nie mogły zatem zostać uwzględnione.

Strona pozwana oponowała żądaniu pozwu, wskazując, że posiada skuteczne uprawnienie względem właściciela do władania rzeczą. Nie było sporne na gruncie niniejszej sprawy, że powoda i pozwaną H. C. łączyła zawarta ustnie umowa najmu przedmiotowego lokalu, przy czym stosownie do treści art. 660 k.c. uznać należy, że została ona zawarta na czas nieoznaczony. W ocenie Sądu przedmiotowa umowa została w sposób dorozumiany z wszystkimi pozwany. Zauważyć bowiem należy, że pozwani wiedzieli i godzili się na przebywanie w spornym lokalu zarówno syna jak i męża H. C.. Syn pozwanej wprowadził się do spornego lokalu już w 2004 r., a powód zgodnie z przepisami musiał wyrazić zgodę na jego zameldowanie na pobyt stały. Co do małżonka pozwanej należy wskazać, że w myśl art. 680 § 1 k.c. małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa albo rozdzielnosc majątkowa z wyrównaniem dorobków do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej. Nie ulega wątpliwości, że w okolicznościach niniejszej sprawy przesłanki nawiązania stosunku najmu z obojgiem małżonków C. są spełnione. Ponadto w myśl art. 281 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego - jeżeli prawo do mieszkania przysługuje

jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Nawet zatem gdyby pozwanemu K. C.emu nie służyło prawo najmu wspólnie z małżonką, to i tak miałby on prawnorodzinny tytuł do korzystania z tego lokalu wspólnie z nią. Nie można pominąć również okoliczności, że zmiana stosunku prawnego, tzn. z umowy użyczenia na umowę najmu, poprzez wprowadzenie czynszu najmu - miała miejsce w 2011 r., a więc tuż po powrocie K. C. do Polski i zapewne tym wydarzeniem - w świetle zasad doświadczenia życiowego – decyzja o przekształceniu stosunku użyczenia w stosunek najmu była motywowana.

Powód wskazywał co prawda, że umowa najmu została skutecznie wypowiedziana, niemniej w ocenie Sądu oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego dokonane pismem z dnia 19 kwietnia 2016 r. nie może zostać uznane za skuteczne.

Reguły dotyczące wypowiedzenia stosunku łączonego strony niniejszego postępowania reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2014r., poz. 150), zwana dalej ustawą.

Stosownie do art. 11 ust. 1 ustawy wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego, na podstawie którego lokator jest uprawniony do używania lokalu, może nastąpić tylko z przyczyn wskazanych w tym przepisie i pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Przy tym wypowiedzenie to może nastąpić wyłącznie z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 2 ust. 4 i 5 tej ustawy.

Obowiązek wskazania przyczyny wypowiedzenia umowy najmu wynikający z art. 11 ust. 1 zd. 2 ustawy ma nie tylko formalny charakter, ale związany jest z oceną zasadności dokonanego wypowiedzenia. Obowiązek wynajmującego sprowadza się do podania przyczyny wypowiedzenia w piśmie zawierającym jego oświadczenie w taki sposób, by jego adresat poznał motywy leżące u podstaw takiej decyzji. Sprostanie wymaganiom określonym w art. 11 ust. 1 ustawy polega zatem na wskazaniu przyczyny w sposób jasny, zrozumiały i dostatecznie konkretny, w dodatku wskazana przyczyna musi być uznana za uzasadniającą wypowiedzenie umowy najmu. Skoro ustawodawca wymaga dla skuteczności złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu wskazania przyczyny wypowiedzenia, nie sposób uznać, by mogła to być przyczyna fikcyjna. Przeciwnie, wskazanie przez wynajmującego jakiegokolwiek, choćby nieprawdziwej, przyczyny wypowiedzenia nie czyni oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu prawnie uzasadnionym i skutecznym. Podanie w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu przyczyny pozornej (nierzeczywistej, nieprawdziwej) jest równoznaczne z brakiem wskazania przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie, a to oznacza, że wypowiedzenie jest nieuzasadnione w rozumieniu art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy. W efekcie skuteczność wypowiedzenia zależy nie tylko od spełnienia formalnego wymogu wskazania przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie, lecz również od tego, czy przyczyna ta jest prawdziwa, rzeczywista i uzasadniona w rozumieniu art. 11 ust. 2, 3, 4 lub 5 ustawy. W konsekwencji, jeżeli wskazana w wypowiedzeniu przyczyna jest pozorna, to równocześnie jest ono bezskuteczne.

Obowiązek udowodnienia wskazanej przyczyny wypowiedzenia umowy najmu obciąża wynajmującego (art. 6 k.c.). W toku procesu o wydanie lokalu badanie rzeczywistości przyczyn wypowiedzenia powinno się odbyć w odniesieniu do okoliczności, które zostały przedstawione w piśmie wynajmującego zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu. W procesie o wydanie lokalu Sąd bada bowiem czy złożone lokatorowi wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne, a więc czy mogło spowodować ustanie stosunku najmu a nie to, czy mogły istnieć jakiegokolwiek inne jeszcze powody do rozwiązania tegoż stosunku. Skoro z owych innych, chociażby istniejących rzeczywiście przyczyn, wypowiedzenie to nie zostało złożone, przyczyny te nie mogły spowodować ustania stosunku najmu, jako niewskazane w oświadczeniu o wypowiedzeniu.

Jak wynika z art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy przyczynami, z których może nastąpić wypowiedzenie umowy najmu jest m.in. wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Ustawodawca wyraźnie odróżnia wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu. Każda z tychże odrębnych form prawnych polega na korzystaniu z cudzej rzeczy i stanowi odmienny stosunek prawny pomiędzy wynajmującym a osobą trzecią. Do wynajmu i podnajmowania lokalu lub części lokalu przez najemcę stosuje

się przepisy o najmie, natomiast do oddawania lokalu lub jego części w bezpłatne używanie stosuje się przepisy art. 710 i n. k.c. o użyczeniu.

Skoro w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu jako przyczynę wypowiedzenia wskazano podnajęcie lokalu bez wymaganej zgody właściciela, powoda obciążał w toku procesu ciężar dowodu z art. 6 k.c. dotyczący wykazania, że powyższa przyczyna wypowiedzenia jest przyczyną rzeczywistą. W ocenie Sądu okoliczność ta nie została wykazana. Nie sposób bowiem uznać na gruncie ustalonego stanu faktycznego, by H. C. wynajęła, podnajęła lub oddała w bezpłatne używanie sporny lokal. Jak już wcześniej wskazano – stroną stosunku najmu była cała rodzina – powód wiedział i godził się na zamieszkiwanie w lokalu zarówno syna jak i męża H. C., toteż niepodobna przyjąć, by pozwana oddała synowi i mężowi lokal do bezpłatnego używania, w dodatku bez wiedzy i zgody powoda.

Zauważyć przy tym należy, że wynajmujący nie może wykazać zasadności wypowiedzenia umowy najmu w oparciu o inną przyczynę niż wskazaną w wypowiedzeniu. Okoliczności podane na uzasadnienie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, a następnie ujawnione w postępowaniu sądowym, muszą być takie same, zaś wynajmujący pozbawiony jest możliwości powoływania się przed organem rozstrzygającym spór na inne przyczyny mogące przemawiać za słusnością wypowiedzenia umowy.

Niezależnie od powyższego, nie można również tracić z pola widzenia treści art. 6882 k.c., zgodnie z którym bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. Przy tym Sąd podziela pogląd doktryny, według którego przepis ten odnosi się do każdej osoby z kręgu uprawnionych do alimentacji bez względu na istnienie przesłanek, od których zależy jej roszczenie alimentacyjne wobec najemcy (J. Panowicz-Lipska, w: System PrPryw, t. 8, 2011, s. 126; por. M. Olczyk, Najem lokalu, s. 143–144). Oczywiście jest przy tym, że obowiązek alimentacyjny obciąża krewnych w linii prostej oraz rodzeństwo (art. 128 k.r.o.), a także małżonków. Tym samym z pewnością H. C. w chwili złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy była objęta obowiązkiem alimentacyjnym względem męża jak i dorosłego syna, który ze względu na swój stan psychiczny nie był w stanie utrzymać się samodzielnie (art. 133 k.r. i o.).

Kierując się przedstawionymi argumentami i przywołanymi przepisami prawnymi, Sąd uznał złożone w dniu 19 kwietnia 2016 r. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu za bezskuteczne. W konsekwencji pozwani przedstawili względem powoda skuteczne uprawnienie do władania rzeczą - istniejący stosunek najmu. W tym stanie rzeczy powództwo eksmisyjne jako bezzasadne zasługiwało na oddaleniu.

Niezależnie od powyższego, gdyby nawet przyjąć za powodem, że pozwany M. C. nie posiada tytułu prawnego do władania spornym lokalem, to Sąd nie mógłby pominąć szczególnej i wyjątkowo trudnej sytuacji życiowej, materialnej i finansowej pozwanego. Z powyższych względów, w toku procesu należałoby wtedy rozważyć także kwestię zgodności zgłoszonego żądania z normą zawartą w art. 5 k.c. Zgodnie z jego treścią, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W judykaturze powszechnie przyjmuje się, że norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i można ją stosować jedynie w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę.

W realiach przedmiotowej sprawy, Sąd w pełni podziela pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 21 listopada 2012 r. (vide: I ACa 1065/12, LEX nr 1280317), że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym stanowi wykonywanie uprawnień przez właściciela, a zatem podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego i społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa. Zatem jako zasadę należy przyjąć istnienie możliwości oddalenia roszczenia windykacyjnego

na podstawie art. 5 k.c. (vide: teza 1 wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 3 listopada 2010 r. (I ACa 578/10, LEX nr 756672).

W niniejszej sprawie pozwany M. C. z uwagi na swój stan zdrowia psychicznego jest osobą znajdującą się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, niepozwalającej mu na samodzielne zaspokojenie ani potrzeb mieszkaniowych, ani podstawowych potrzeb życia codziennego. Tym samym ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2014, poz. 150) nie zapewni mu dostatecznej ochrony praw. Wprawdzie Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu w każdym przypadku obowiązany byłby do orzekania o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego, to jednak przyznanie takiego lokalu, jak również wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu, nie dowodzi właściwego zabezpieczenia interesu pozwanego, który obecnie zamieszkuje z osobami sprawującymi nad nim opieką – rodzicami. W tym stanie rzeczy – powództwo w stosunku do M. C. jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, tj. sprawiedliwości społecznej, uczciwości, pomocy osobom chorym – i tak zasługiwałoby na oddalenie.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd wydał na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powód jako strona przegrywająca proces jest więc zobowiązana do zwrotu w całości przeciwnikowi procesowemu tych wszystkich kosztów, które poniósł on dla celowego dochodzenia obrony swych praw przed Sądem. H. C. – jako jedyna z pozwanych - poniosła koszty procesu, na które składała się: opłata za czynności pełnomocnika procesowego, której wysokość Sąd ustalił na podstawie § 10 pkt 1 obowiązującego w dacie wszczęcia postępowania rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 8 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461.j.t.) tj. w kwocie 120 zł oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa. Sąd biorąc pod uwagę nakład pracy pełnomocnika strony pozwanej zasądził dwukrotność stawki przewidzianej przez ustawodawcę w § 10 pkt 1 cytowanego rozporządzenia. Łącznie zatem koszty procesu wyniosły 257 zł i taką też kwotę Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego w pkt. II wyroku.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSR Paweł Szymański

Zarządzenie:

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.

SSR Paweł Szymański