

Sygn. akt I C 590/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Obornikach I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Magdalena Lewandowska**

Protokolant: Mariusz Stachowiak

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2017 r. w Obornikach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko D. K., A. K., G. K.

o eksmisję

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 514 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Magdalena Lewandowska

## UZASADNIENIE

Powód Gmina R., działając przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o nakazanie pozwany D. K., A. K. i małoletniemu G. K., aby opróżnili i wydali na rzecz powoda lokal mieszkalny położony w (...) oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazano, że powód jest właścicielem opisanego wyżej lokalu i łączyła go z pozwaną D. K. umowa najmu tego lokalu zawarta w dniu 11 września 2014r. W piśmie z dnia 26 listopada 2015r. pozwana oświadczyła, że opuściła najmowany lokal i zmieniła miejsce zamieszkania, przenosząc się do R. na ul. (...). Poinformowała także, iż udostępniła lokal i umożliwiła korzystanie z niego K. K. i A. K., nie mając na to zgody powoda. Powód w piśmie z dnia 16 grudnia 2015r. wskazał, że osoby te nie mają tytułu prawnego do lokalu i wezwał D. K. do opróżnienia lokalu. Pismem z dnia 14 stycznia 2016r. powód wypowiedział pozwanej umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze względu na udostępnienie lokalu osobie trzeciej, bez wymaganej pisemnej zgody właściciela. Pozwana wniosła od powyższego odwołanie, podając, że jej matka K. K. przebywa z nią jedynie tymczasowo, ze względu na trudną sytuację faktyczną. Powód dwukrotnie dokonywał kontroli w lokalu. Za pierwszym razem nie zastano tam pozwanej D. K., a w mieszkaniu przebywali A. K. (1), M. K. i G. K.. Za drugim razem pozwane D. K. i A. K. (1) odmówiły dobrowolnego wydania lokalu. Dalej powód wskazał, że pozwani mają możliwość zamieszkania z K. i A. K. (2) pod adresem (...), w domu o powierzchni 112 m<sup>2</sup>. Okoliczność taką, w rozmowie z pracownikami powoda zadeklarował A. K. (2). Jako podstawę prawną swego żądania powód powołał art. 222§1 k.c., a wobec D. K. – art. 675 k.c. Wskazał, że wypowiedzenie umowy najmu znajdowało oparcie w art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pozostali mieszkańcy lokalu zostali wprowadzeni do niego przez D. K. w sposób nieuprawniony i nie posiadają żadnego tytułu prawnego do korzystania z

lokalu. Powód powołał się także na przepis art. 4 powołanej wyżej ustawy, zobowiązujący go do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali komunalnych (na które czeka aktualnie 47 rodzin), w tym socjalnych (na które oczekuje 13 osób).

W odpowiedzi na pozew pozwani D. K., A. K. (1) i małoletni G. K., działając przez pełnomocnika będącego adwokatem, wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwani podnieśli, że w spornym lokalu mieszkają od urodzenia. Pierwotnie stroną umowy był A. K. (2) – ojciec D. K. i A. K. (1), a pozwane w lokalu zamieszkiwały z rodzicami i rodzeństwem. W dniu (...) urodził się G. K. – syn A. K. (1), który także zamieszkał w w/w lokalu. Ponieważ mieszkanie było zbyt ciasne dla całej rodziny, rodzice D. i A. K. (1) podjęli decyzję o wybudowaniu w sąsiedztwie trzypokojowego domu, gdzie zamieszkali wraz z córkami W. K. i niepełnosprawną M. K.. Z uwagi na chęć zachowania spornego lokalu dla pozostałych członków rodziny – pozwanych, w dniu 11 września 2014r. doszło do podpisania nowej umowy najmu. Z wnioskiem o wpisanie jej jako głównego najemcy – w miejsce ojca – wystąpiła D. K., podając, że wraz z nią będą zamieszkiwać pozostali pozwani. Dalej wskazano, że w chwili zawierania umowy powód miał wiedzę przez kogo zajmowany będzie lokal i nie sprzeciwiał się takiemu stanowi rzeczy. Wszyscy pozwani są zameldowani w przedmiotowym lokalu, a po zawarciu umowy najmu w złożonej przez D. K. deklaracji dotyczącej wysokości opłat za gospodarowanie odpadami ujęci zostali wszyscy domownicy, a więc również A. K. (1) i G. K.. Pozwani podnieśli, że A. K. (1) i G. K. zamieszkują w spornym lokalu legalnie – na podstawie przyzwolenia głównego najemcy i za akceptacją wynajmującego. Wskazali, że podana w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu przyczyna jest nierzeczywista. Pozwani stanowczo zaprzeczyli, by D. K. dokonała na rzecz swojej matki podnajmu lokalu, bowiem pozwana jedynie tymczasowo przyjechała K. K. do mieszkania w (...) w momencie, gdy ta przechodziła kryzys małżeński i toczyło się postępowanie w przedmiocie orzeczenia separacji. Matka pozwanych na czas tego kryzysu częściej przebywała u córek w spornym lokalu. Nigdy nie podjęła tego mieszkania od D. K.. Pozwani wskazali, że podana w oświadczeniu o wypowiedzeniu przyczyna ma charakter fikcyjny, a samo wypowiedzenie należy uznać za niewywołujące skutków prawnych. Powyższe powoduje, że pozwani nadal mają tytuł do zamieszkiwania w lokalu – D. K. na podstawie umowy najmu łączącej ją z powodem, a A. K. (1) i G. K. na podstawie stosunku prawnego, jaki łączy ich z aktualnym najemcą. Podkreślili jednocześnie, że fakt zamieszkiwania tych dwóch osób akceptowany przez powoda aż do chwili wytoczenia niniejszego powództwa. Wskazali też, że nawet gdyby uznać, że A. K. (1) i G. K. mieszkają bez zgody wynajmującego, to swój tytuł do lokalu wywodzą ze stosunku prawnego, który łączy ich z najemcą. Pozwani podnieśli również, że w okolicznościach sprawy, gdyby przyjąć, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, to złożenie tego oświadczenia należałoby oceniać w kategoriach nadużycia prawa w rozumieniu art. 5 k.c. (k. 60-63).

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

Powód Gmina R. jest właścicielem lokalu położonego w N. nr 16. Do 2014 roku powoda wiązała umowa najmu przedmiotowego lokalu zawarta z A. K. (2) – ojcem pozwanych D. K. i A. K. (1). Pozwane wraz z rodzicami i dwoma siostrami, w tym jedną niepełnosprawną zamieszkiwały w tym lokalu od urodzenia. W (...) urodził się syn A. K. (1) – pozwany G. K., który również zamieszkał w lokalu w (...). Mieszkanie ma powierzchnię 70,10 m<sup>2</sup> i składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Z uwagi na to, że lokal miał zbyt małą powierzchnię, żeby pomieścić całą rodzinę, rodzice pozwanych podjęli decyzję o budowie domu w sąsiedztwie. Po zakończeniu budowy rodzice pozwanych wraz z córkami W. i M. wyprowadzili się do nowego domu. Jednocześnie jednak prowadzone były rozmowy z ówczesnym wójtem Gminy R. dotyczące możliwości zawarcia umowy najmu mieszkania położonego w (...), zgodnie z którą najemcą zostałaby D. K.. Małżonkowie K. informowali o tym, że w mieszkaniu tym pozostaną obie pozwane oraz małoletni G.. D. K. składała u powoda wnioski o zawarcie z nią umowy najmu, w którym wskazywała, że wraz z nią będą zamieszkiwać A. K. (1) wraz z synem.

W dniu 11 września 2014r. powód zawarł z pozwaną D. K. umowę najmu opisanego wyżej lokalu zawartą na czas oznaczony, począwszy od 1 października 2014r. W umowie nie wskazano innych osób uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu. W §8 umowy wskazano, że w sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają

przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dotyczyło to również udzielania zgody na oddanie lokalu w najem lub bezpłatnego używania osobie trzeciej. Z chwilą zawarcia umowy doszło do podpisania przez przedstawiciela powoda oraz dotychczasowego i nowego najemcę protokołów przekazania mieszkania.

Pozwana D. K. trzykrotnie składała u powoda deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Pierwsza nosiła datę 31 grudnia 2014r. i wymieniono w niej poza trójką pozwanych także W. K., w drugiej – z 4 lutego 2016r.: pozwanych oraz K. K. (matkę pozwanych D. i A. K. (1)) i M. K., natomiast w trzeciej z 15 lipca 2016r. wymieniono jedynie pozwanych. Wszyscy pozwani są zameldowani w przedmiotowym lokalu (dowód: fragment wydruku treści księgi wieczystej – k. 10, umowa najmu z 11.09.2014r. – k. 11-12, notatki służbowe – k. 13, 101, protokoły z przekazania mieszkania – k. 99-100, deklaracje o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi – k. 102-104, zeznania świadków A. K. (2) – k. 107-108, K. M. – k. 108-108v, zeznania pozwanej D. K. – k. 108v-109, zeznania pozwanej A. K. (1) – k. 109v).

W październiku 2016 roku, z powodu nieporozumień z mężem i toczącej się sprawy o separację, K. K. wyprowadziła się z domu, w którym mieszkała z A. K. (2) i córkami M. i W.. Zamieszkała wówczas czasowo u pozwanych w lokalu położonym w (...). D. K. nie pobierała od matki czynszu ani żadnych opłat. K. K. dokładała się jedynie do kosztów wyżywienia. W tamtym okresie D. K., z uwagi na trudności w dojazdach do pracy w R., przez część dni w tygodniu nocowała u swojego chłopaka w R., na weekendy przyjeżdżała jednak do lokalu w (...). Taka sytuacja trwała około pół roku. Pismem z dnia 26 listopada 2015r. D. K. zwróciła się do powoda o „zmianę właściciela mieszkania”, podając, że tymczasowo mieszka w R., a w lokalu w (...) mieszka jej matka, nie ponosząc z tego tytułu opłat. Pozwana, formułując to pismo, chciała pomóc matce. Sądziła, że skoro matka wcześniej tam mieszkała, to można „lokal na nią przepisać”. W odpowiedzi na powyższe pismo powód poinformował, że K. K. nie kwalifikuje się do przydziału lokalu, bowiem o taki mogą ubiegać się osoby nieposiadające tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a skoro D. K. nie zamieszkuje w (...), to winna opróżnić mieszkanie i zdać klucze. Ponieważ pozwana nie zastosowała się do wezwania, pismem z dnia 14 stycznia 2016r. powód złożył pozwanej D. K. oświadczenie o wypowiedzeniu najmu lokalu mieszkalnego, powołując się na art. 11 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ze skutkiem na dzień 29 lutego 2016r. Jako powód wypowiedzenia wskazano podnajem lokalu K. K. bez wymaganej pisemnej zgody właściciela lokalu. Powyższe pismo pozwana odebrała w dniu 16 stycznia 2016r., a w dniu 19 stycznia 2016r. skierowała do powoda odpowiedź, że matka przebywa u niej jedynie czasowo i nie wiąże jej z nią stosunek podnajmu. Mimo wezwań powoda i kontroli przeprowadzanych w mieszkaniu pozwane odmówiły dobrowolnego opuszczenia lokalu. Nie zareagowały także na przedsądowe wezwanie powoda (dowód: pismo D. K. z 26.11.2015r. – k. 16, pismo powoda z 16.12.2015r. z dowodem odbioru – k. 17, wypowiedzenie umowy najmu z dowodem odbioru – k. 18-19, korespondencja stron – k. 20, 22-28, notatki służbowe – k. 21, 29, zeznania świadków A. K. (2) – k. 107-108, K. M. – k. 108-108v, zeznania pozwanej D. K. – k. 108v-109, zeznania pozwanej A. K. (1) – k. 109v).

W kwietniu 2016 roku K. K. zamieszkała z powrotem z mężem i córkami W. i niepełnosprawną M.. Dom jest parterowy, ma powierzchnię 117 m<sup>2</sup> i składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, kotłowni i skrytki. Mimo stosunkowo dużej powierzchni domu, ze względu na stan zdrowia M. K., nie ma w nim warunków, by zamieszkali tam pozwani.

Pozwane D. K. i A. K. (1) wraz z małoletnim G. K. nadal zajmują sporny lokal. D. K. wyraziła zgodę i nadal wyraża zgodę na zamieszkiwanie w tym lokalu A. K. (1) i G. K.. Do chwili wytoczenia powództwa powód nie kwestionował praw do zajmowania mieszkania w (...) przez A. K. (1) i jej syna. Obie pozwane pracują – D. K. zarabia około 2.000 zł, a A. K. (1) 1.700 zł. A. K. (1) otrzymuje na małoletniego syna dodatek rodzinny w kwocie około 214 zł, alimenty w wysokości 450 zł i świadczenie 500+. Pozwani nie korzystają z pomocy społecznej (dowód: pismo (...) w R. – k. 51, pismo PUP – k. 49, zeznania świadka A. K. (2) – k. 107-108, zeznania pozwanej D. K. – k. 108v-109, zeznania pozwanej A. K. (1) – k. 109v).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dokumentów, zeznań świadków A. K. (2) i K. M. oraz zeznań pozwanych.

Zgromadzone w aktach sprawy dowody z dokumentów Sąd uznał za w pełni wiarygodne – nie były one kwestionowane przez żadną ze stron, a Sąd nie znalazł powodów, by czynić to z urzędu.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków i pozwanych, albowiem korespondowały ze sobą i znalazły potwierdzenie w dowodach z dokumentów.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powód domagał się, aby pozwani opróżnili, opuścili i wydali mu lokal mieszkalny położony w (...).

Bezspornym w niniejszej sprawie był fakt posiadania przez powoda prawa do dysponowania przedmiotowym lokalem oraz zawarcia umowy najmu. Pozwani kwestionowali natomiast, by doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu oraz przeczyli okolicznościom wskazywanym przez powoda jako podstawa wypowiedzenia.

W myśl art. 659§1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Domagając się eksmisji pozwanych, powód powoływał się na wypowiedzenie dokonane pismem z dnia 14 stycznia 2016r. oraz podnosił, iż pozwani A. K. (1) i G. K. nie dysponowali w ogóle tytułem prawnym do lokalu i nie mieli zgody właściciela na zamieszkiwanie w nim.

W przedmiotowej sprawie należało zastosować przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016r., poz. 1610).

Zgodnie z art. 11 ust 1 powołanej ustawy, 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 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W myśl przepisu art. 11 ust 2 pkt 3 nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

W niniejszej sprawie powód dokonał wypowiedzenia pismem z dnia 14 stycznia 2016r., powołując w jego treści art. 11 cytowanej ustawy. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano: „z powodu podnajmu lokalu Pani K. K. bez wymaganej pisemnej zgody właściciela lokalu”.

Powód podnosił, iż nie miał faktycznych możliwości badania jaki stosunek prawny łączył D. K. z jej matką i czy faktycznie był to podnajem czy oddanie w bezpłatne używanie. O ile można zgodzić się z argumentacją, że właściciel lokalu może natrafić na przeszkody w ustaleniu czy lokal został udostępniony odpłatnie czy nieodpłatnie, to nic nie stało na przeszkodzie, by w rozpatrywanym przypadku wymienić obie te podstawy. Powód ograniczył się do wskazania, że miał miejsce podnajem i to – mimo że już z samej treści pisma D. K. z 26 listopada 2015r. – można było wywnioskować, że stosunek podnajmu nie zachodził. Pozwana wyraźnie podaje w tym piśmie, że to ona „niepotrzebnie pokrywa koszty przez nią [K. K.] użytkowane”. Zdaniem Sądu, nie sposób na tej podstawie przyjąć, że doszło do zawarcia pomiędzy pozwaną a jej matką umowy podnajmu. Stosunek podnajmu, co oczywiste, wiąże się z odpłatnością, a tymczasem K. K. nie uiszczala ani czynszu, ani nie ponosiła innych opłat za mieszkanie. Aby ocenić czy wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne, konieczne jest stwierdzenie, że przyczyna wypowiedzenia rzeczywiście istniała. Wyniki postępowania dowodowego pozwoliły jednoznacznie wykluczyć, by wskazana przez powoda podstawa wypowiedzenia faktycznie zachodziła. Skoro D. K. nie podnajęła spornego lokalu, to wypowiedzenie umowy najmu na tej podstawie uznać należało za bezskuteczne, a co za tym idzie – powoda i pozwaną dalej wiąże stosunek najmu. Brak zatem podstaw do żądania wydania przez pozwaną lokalu.

Odnośnie tytułu prawnego do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu pozostałych pozwanych wskazać należy, iż w okolicznościach sprawy powód musiał mieć wiedzę i akceptować fakt, że poza D. K. jako najemcą w lokalu tym

będzie mieszkać także jej siostra A. wraz z synem G.. Wprawdzie osoby te nie zostały wymienione w treści umowy najmu, ale jak wskazała świadek K. M. w umowach zawieranych przez Gminę R. wymieniany jest tylko najemca, nie podaje się innych osób, które będą przebywać w lokalu. Z zeznań świadka A. K. (2) i pozwanych jasno wynikało, że w czasie kiedy rodzice pozwanych zdecydowali o budowie domu toczyły się rozmowy z ówczesnym wójtem o tym, by najemcą spornego lokalu została jedna z pozwanych. Przedstawiciele Gminy wiedzieli, że będą tam mieszkać dwie córki małżonków K. i ich wnuk. Co istotne, D. K. składała deklaracje dotyczące wysokości opłat za odpadu komunalne, z których wprost wynikało, że w przedmiotowym lokalu mieszkają poza najemczynią także pozostali pozwani i aż do chwili wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie Gmina nie zgłaszała zastrzeżeń w tym przedmiocie. Nawet gdyby przyjąć, że na zamieszkiwanie A. K. (1) i G. K. powód nie wyrażał zgody, to osoby te swój tytuł do lokalu mieszkalnego wywodzą ze stosunku użyczenia łączącego ich z najemcą lokalu.

Mając na względzie powyższe, Sąd oddalił powództwo (punkt I wyroku).

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie II wyroku Sąd oparł na treści art. 98 k.p.c. i §7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 października 2016r. Wynagrodzenie pełnomocnika powiększone zostało o opłatę skarbową od pełnomocnictw w łącznej wysokości 34 zł.

SSR Magdalena Lewandowska