

Sygn. akt III C 1595/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2020 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Justyna Barczyk-Swalska
Protokolant:	Stażysta Karolina Skiba

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2020 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko M. C.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanemu M. C., aby opróżnił i wydał w stanie wolnym od osób i rzeczy powodowi Gminie M. S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...);
2. ustala, że pozwanemu M. C. przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
3. wstrzymuje wykonanie punktu 1. wyroku do czasu złożenia pozwanemu M. C. przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
4. zasądza od pozwanego M. C. na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 440 zł (czterystu czterdziestu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1595/19

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. wniosła o nakazanie pozwanemu M. C. opróżnienie i wydanie powódce lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazano, iż powódkę oraz pozwanego łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu z dnia 30 grudnia 1986 r. W związku z zadłużeniem lokalu powódka pismem z dnia 22 maja 2000 roku wypowiedziała pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2000 roku, jednak po upływie okresu wypowiedzenia pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Powódka dodatkowo wskazała, że pozwany korzysta z przedmiotowego lokalu w sposób wykraczający rażąco i uprzejmie przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z lokali w przedmiotowym budynku.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. C. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania w sprawie, względnie zaś o przyznanie mu uprawnienia do lokalu socjalnego i wstrzymanie wyroku eksmisyjnego do czasu zaoferowania lokalu przez gminę, a także o nieobciążanie go kosztami postępowania w sprawie.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany zakwestionował, jakoby umowa najmu lokalu mieszkalnego została mu skutecznie wypowiedziana oraz aby w dacie jej wypowiedzenia pozostawał w zaległości w opłatach za co najmniej dwa okresy płatności.

Nadto zakwestionował uprawnienie osoby podpisanej pod pisemną korespondencją (tj. wezwania do zapłaty oraz oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu) do reprezentowania powodowej Gminy. Zdaniem pozwanego umowa najmu nie mogła zostać skutecznie wypowiedziana również dlatego, że podstawą jej zawarcia była decyzja administracyjna o przydziale zastępczego pomieszczenia mieszkalnego z dnia 12 września 1986 roku, która to decyzja wobec braku jej zaskarżenia stała się ostateczna. Bez jej zmiany bądź też uchylenia, zdaniem pozwanego nie jest prawnie dopuszczalne rozwiązanie umowy najmu.

Pozwany nadto zakwestionował, aby posiadał jakiegokolwiek zaległości w opłatach za używanie spornego lokalu.

M. C. zaprzeczył również, aby w spornym lokalu zachowywał się w sposób wulgarny, urządzał libacje alkoholowe i wykraczał w sposób rażący wbrew panującemu porządkowi domowemu. W kontekście powyższego wskazał, że zajmując sporny lokal od 1986 roku nigdy nie miał żadnych konfliktów ani z zarządcą ani z sąsiadami.

Zdaniem pozwanego wytoczone powództwo jest nadto sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem powódka z jednej strony wypowiedziała umowę najmu z uwagi na jego rzekome zadłużenie, z drugiej zaś strony naliczała dwukrotność stawki czynszu, uniemożliwiając w ten sposób spłatę ewentualnego zadłużenia. Jak dodał, jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną, posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, a nadto obecnie nie posiada żadnego zadłużenia w opłatach za korzystanie z przedmiotowego lokalu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina M. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

W dniu 12 września 1986 roku powódka wydała decyzję o przydziale pozwanemu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego tj. lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w S. składającego się z dwóch pokoi i kuchni o pow. użytkowej 39,32 m².

Umowa najmu spornego lokalu została zawarta z M. C. w dniu 30 grudnia 1986 roku.

Przedmiotowa umowa została zawarta na czas oznaczony w przydziale lokalu i miała utracić moc z upływem tego terminu lub na wypadek prawomocnego cofnięcia przydziału albo rozwiązania stosunku najmu. (§9 umowy).

Niesporne, a nadto dowody:

- decyzja z dnia 12 września 1986 roku – k. 6;
- umowa o najem lokalu mieszkalnego z dnia 30 grudnia 1986 roku – k. 7 – 7 v.;
- protokół zdawczo – odbiorczy – k. 8 – 8 v.

M. C. nie uiszczał należności z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

Pismem z dnia 16 lutego 2000 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty w terminie 14 dni zaległych należności, które na dzień 31 stycznia 2000 roku wynosiły 676,51 zł, w tym 669,11 złotych z tytułu zaległości za najem i 7,40 złotych tytułem kosztów upomnienia. W treści pisma pouczone, że w przypadku niewpłacenia należności w podanym

terminie, powódka wypowie umowę najmu lokalu mieszkalnego. Wezwanie do zapłaty zostało sporządzone przez Dyrektora (...) mgr inż. J. D. i skierowane do pozwanego na adres ul. (...) w S..

Pomimo określonego terminu pozwany nie uregulował ww. zaległości.

W związku z powyższym, pismem z dnia 22 maja 2000 roku powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2000 roku. Zaległość na dzień 30 kwietnia 2000 roku wynosiła 1 230,59 złotych. Wypowiedzenie zostało sporządzone przez Dyrektora (...) mgr inż. J. D. i skierowane do pozwanego na adres ul. (...) w S.. Pismo zostało odebrane osobiście przez pozwanego w dniu 26 maja 2000 roku.

Niesporne, a nadto dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 16 lutego 2000 roku z dowodem nadania, k. 9 – 10 verte;
- wypowiedzenie umowy z dnia 22 maja 2000 roku z zpo, k. 11-11 verte;
- Uchwała nr 539/99 – k. 69.

Pozwany M. C. nadal posiadał zaległości finansowe związane z zajmowaniem przedmiotowego lokalu.

Pismem z dnia 16 lipca 2019 roku powódka wezwała pozwanego do dobrowolnego opróżnienia przedmiotowego lokalu z osób i rzeczy i wydania go Gminie M. S. w terminie do dnia 23 lipca 2019 roku.

Niesporne, a nadto dowód:

- wezwanie z dnia 16 lipca 2017 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 11-12;
- kartoteki konta – k. 17 – 19;
- przesłuchanie pozwanego M. C. – k. 60 v. – 61.

Pozwany M. C. zajmuje sporny lokal nieustannie od 1986 roku. Przez cały ten okres nie miał konfliktów z sąsiadami jak i z zarządcą budynku. Pozwany wśród sąsiadów ma opinię spokojnego i uczynnego człowieka.

W czerwcu 2019 roku doszło do incydentu, polegającego na tym, że w piwnicy należącej do pozwanego, odbyła się libacja alkoholowa, w trakcie której doszło do zanieczyszczenia korytarza piwnicznego fekaliami oraz pozostałościami po alkoholu oraz pustymi paczkami papierosów. Uczestnicy tej libacji zachowywali się agresywnie wobec mieszkańców budynku. Na miejsce zdarzenia wezwano policję. Pozwany nie uczestniczył w tej imprezie ani nie miał świadomości, że miała ono miejsce. Policja nakazała opuścić budynek osobom uczestniczącym w tym spotkaniu.

Zdarzenie to miało charakter jednostkowy i już nigdy się nie powtórzyło.

Dowód:

- notatka ze zdarzenia – k. 12 – 12 v.;
- pismo z dnia 14 czerwca 2019 roku – k. 13;
- dokumentacja fotograficzna – k. 13 v. – 14 v.
- zeznania świadka A. M. – k. 59 v. – 60;
- zeznania świadka I. M. – k. 60 ;
- zeznania świadka S. M. – k. 60 v.

Pozwany M. C. ma 74 lat, nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna, nie pobiera również z tej instytucji żadnych świadczeń pieniężnych, jest emerytem, nie korzysta z pomocy (...) w S.. Posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności. Świadczenie emerytalne pozwanego wynosi 2 134,33 zł. Z powyższego świadczenia dokonywane są potrącenia w kwocie miesięcznej 533,58 zł. W listopadzie 2019 roku pozwanemu wypłacono świadczenie emerytalne w kwocie 1 254,66 zł.

Dowód:

- pismo z PUP z dnia 29 października 2019 roku – k. 44;
- pismo z ZUS z dnia 7 listopada 2019 roku – k. 46;
- pismo (...) k. 48;
- zaświadczenie z dnia 20 listopada 2019 roku – k. 54;
- orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – k. 55.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

Podstawą zawartego w pozwie żądania wydania lokalu oddanego w najem stanowiły przepisy kodeksu cywilnego związane z zakończeniem stosunku najmu. Zgodnie z treścią art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił nadto przepis 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. Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, iż podmiot który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego, co w przedmiotowej sprawie sprowadzało się do oceny, czy pozwanemu przysługiwał tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a nadto, czy władał on faktycznie sporną rzeczą. Żadna z powyższych okoliczności nie była w sprawie sporna.

W pierwszej kolejności w związku ze zgłoszonymi przez pozwanego zarzutami należało rozstrzygnąć kwestię skutecznego wypowiedzenia umowy najmu pozwanemu przez powódkę.

Przyczyny oraz sposób w jaki może dojść do wypowiedzenia przez właściciela stosunku prawnego odpłatnego używania należącego do niego lokalu reguluje w niniejszej sprawie ustawa z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998.120.787)

Ustawodawca w art. 32 ust. 1 pkt. 2 przewidział, że, najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego wynajmujący może wypowiedzieć najem, jeżeli najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat, o których mowa w art. 21, co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Zgodnie natomiast z art. 31 ust. 2 wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Możliwość skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego zależały zatem od spełnienia łącznie następujących przesłanek: występowania po stronie lokatora – najemcy zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za dwa pełne okresy płatności oraz wcześniejszego uprzedzenia lokatora na piśmie

o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Dopiero wówczas możliwe jest złożenie najemcy wypowiedzenia najmu dokonanego pod rygorem nieważności na piśmie, w którym winny zostać określone przyczyny wypowiedzenia.

Z ustalonego stanu faktycznego niniejszej sprawy wynika, że pozwany M. C. w 2000 r. nie uiszczal regularnie czynszu najmu i doprowadził do zadłużenia mieszkania z tytułu czynszu najmu. W 2000 r. czynsz najmu za lokal mieszkalny przy ulicy (...) wynosił: w miesiącu styczniu 2000 r. kwotę 161,74 zł, a w następnych miesiącach tj. od lutego 2000 r. do czerwca 2000 r. kwotę 187,16 zł miesięcznie.

Wynika to z dokumentów przedłożonych przez powódkę – vide stan konta (k. 70)

Dalej Sąd orzekający ustalił, że wezwaniem do zapłaty z dnia 16 lutego 2000 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty należności z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego w wysokości 676,51 zł, w terminie 14 dni, wskazując, że nieuregulowanie należności we wskazanym terminie będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu lokalu mieszkalnego. Wskazane zadłużenie przekraczało dwukrotność miesięcznego czynszu najmu za w/w lokal mieszkalny. Pozwany nie spłacił w/w zaległości czynszowej w wyznaczonym terminie. Następnie Gmina M. S. pismem z dnia 22 maja 2000 r. wypowiedziała najemcy umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), z miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2000 roku, wskazując jako przyczynę wypowiedzenia umowy brak zapłaty zaległości czynszowych. Zaległość z tytułu czynszu najmu na dzień 30 kwietnia 2000 r. przekraczała dwukrotność miesięcznego czynszu najmu i wynosiła 1 230,59 zł.

Powyżej ustalone okoliczności wynikały z wezwania do zapłaty k. 9, potwierdzenia nadania, k. 9 v – 10 v., wypowiedzenia umowy najmu k. 11, potwierdzenia odbioru, k. 11 v. oraz stanów kont. Nie ujawniły się żadne okoliczności, aby wskazane dokumenty kwestionować.

Doprowadzenie przez pozwanego do powstania zaległości czynszowych w 2000 r. uprawniało do złożenia przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Gmina M. S. jako wynajmujący była zatem uprawniona do wypowiedzenia stosunku najmu pozwanemu M. C..

Powódka oparła żądanie pozwu na twierdzeniu o utracie przez pozwanego M. C. tytułu prawnego do spornego lokalu po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu poprzez złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Zarówno wezwanie do zapłaty jak i wypowiedzenie stosunku najmu zostało dokonane przez powódkę zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wyżej cytowanymi przepisami art. 32 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Pozwany M. C. na datę wezwania do zapłaty i datę wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego posiadał zadłużenie z tytułu braku płatności czynszu na kwotę ponad jego dwukrotność w skali miesiąca.

W zakresie zarzutu pozwanego o braku skutecznego doręczenia mu wezwania do zapłaty należy wskazać, że powódka w dniu 24 lutego 2000 roku skierowała do pozwanego wezwanie do zapłaty z dnia 16 lutego 2000 roku, na dowód czego przedstawiła dowód nadania w/w wezwania do zapłaty. Powyższe wezwanie zostało skierowane na adres spornego lokalu. Pozwany w żaden sposób nie wykazał, aby nie miał możliwości odbioru przedmiotowego wezwania.

Tym samym w ocenie Sądu wezwanie do pozwanego zostało skierowane w sposób prawidłowy i niebudzący wątpliwości.

Co do zasady bowiem możliwe jest zastosowanie tzw. doręczenia zastępczego do składania oświadczeń woli w sferze prawa materialnego. Z art. 61 § 1 k.c. wynika, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, w której mogła się zapoznać z jego treścią. Przepis nie wymaga zatem, aby adresat oświadczenia zapoznał się faktycznie z jego treścią, wystarczająca jest sama możliwość zapoznania się. Taką możliwość daje wysłanie pisma zawierającego oświadczenie woli przesyłką poleconą. Jeżeli takiej przesyłki adresat z własnej woli nie odbiera z urzędu pocztowego, należy uznać, że miał możliwość zapoznania się z jej treścią i z możliwości takiej z własnej woli nie

skorzystał (por. wyroki Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1996 r., I PKN 36/96, OSNAPUS 1997, nr 14, poz. 251, z 13 grudnia 1996 r., I PKN 41/96, OSNAPUS 1997, nr 13, poz. 268, z 23 stycznia 1998 r., I PKN 501/97, OSNAPUS 1999, nr 1, poz. 15, z d 20 stycznia 2004 r., II CK 358/02, "Wokanda" 2004, nr 9, s. 6, z 05 października 2005 r., I PK 37/05, OSNP 2006, nr 17-18, poz. 263).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 23 kwietnia 2010 r. (II PK 295/09), nie badamy czy rzeczywiście doszło do zapoznania, ale uwzględniając normalny tok czynności weryfikujemy, czy istnieje taka możliwość (por. P. Machnikowski w: Kodeks cywilny. Komentarz pod red. E. Gniewka, Warszawa 2008, komentarz do art. 61, nb 8). Jeśli nadawca oświadczenia ma prawo spodziewać się, że odbiorca będzie przebywał w miejscu, dokąd doręcza się oświadczenie, to decydujący dla uznania go za doręczone jest co do zasady moment dostarczenia w to miejsce. Konsekwencje faktycznej niemożności odbioru obciążają adresata, chyba, że nadawca wiedział, że w miejscu, do którego doręcza oświadczenie jego adresata nie zostanie (por. M. Safjan, op. cit., nb 6 i 7; postanowienie SN z dnia 17.12.2018 r., II PK 318/17)

Domniemanie doręczenia przesyłki rejestrowanej, wynikające z dowodu jej nadania, może być przez adresata obalone przez wykazanie, że nie miał możliwości zapoznania się z zawartym w niej oświadczeniem woli (wyrok Sądu Najwyższego z 17 marca 2010, II CSK 454/09). Przytoczona powyżej, przyjęta w piśmiennictwie i orzecznictwie koncepcja wzruszalnego domniemania faktycznego stanowi próbę wyważenia interesów osoby składającej oświadczenie – która w przeciwnym razie za każdym razem zmuszany byłby udowodnić, że oświadczenie doszło do adresata w sposób umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią, oraz osoby adresata – który chcąc uniknąć powstania niekorzystnych dla siebie skutków oświadczenia woli, unika odbioru oświadczenia.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, wskazać należy, że strona powodowa, przedkładając potwierdzenie nadania przesyłki poleconej zawierającej wezwanie do zapłaty z dnia 16 lutego 2000 roku na adres zamieszkania pozwanego, wywiązała się z obowiązku wykazania, że owe wezwanie zostało skierowane na warunkach umożliwiających pozwanemu zapoznanie się z nim w normalnym toku czynności. Pozwany zaś powyższego domniemania nie obalił. Skonstruować takie domniemanie Gmina miała prawo tym bardziej o tyle, że dnia 26 maja 2000 r. pozwany odebrał osobiście oświadczenie o wypowiedzeniu (k.11v) nie twierdząc nawet – tak ówczesnie jak i w toku niniejszej sprawy – iżby w miejscu do którego wezwanie było kierowane w lutym 2000 r. nie przebywał.

Wobec zaś faktu, iż najemca nie uiszczał należności z tytułu czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, powódka po uprzednim wezwaniu do zapłaty (z którym pozwany miał możliwość zapoznania się), pismem z dnia 22 maja 2000 roku wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2000 roku. Pozwany odebrał osobiście wypowiedzenie przedmiotowej umowy w dniu 26 maja 2000 roku, co – jak już wskazano - potwierdził własnoręcznym podpisem. (zpo k. 11 v.).

Odnosząc się do kolejnego zarzutu pozwanego, jakoby osoba podpisana pod korespondencją w postaci wezwania do zapłaty i oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu nie była uprawniona do reprezentacji powódki wskazać należy, że zgodnie z treścią Uchwały nr 539/99 Zarządu Miasta S. z dnia 12 września 1999 roku w sprawie udzielenia upoważnienia do podejmowania czynności procesowych związanych z dochodzeniem roszczeń majątkowych i niemajątkowych Gminy M. S., Dyrektor Zakładu budżetowego J. D. został upoważniony do reprezentowania Gminy M. S. m.in. w zakresie prowadzenia całości spraw związanych z windykacją należności z tytułu najmu z dzierżawy mienia komunalnego, czy dochodzeniem opróżnienia lokali mieszkalnych i użytkowych. Upoważnienia tego udzielił Prezydent Miasta który jest przewodniczącym zarządu, jako osoba uprawniona do składania reprezentowania Miasta na zewnątrz i kierowania bieżącymi sprawami Miasta – a za takie należy uznać prowadzenie spraw związanych z windykacją należności z tytuł najmu i dochodzeniem opróżnienia lokali mieszkalnych. Tym samym powyższy zarzut uznać należało za bezzasadny.

Za chybiony należało również uznać zarzut, iż pozwany przed wypowiedzeniem umowy nie pozostawał w zwłoce w opłatach za co najmniej dwa pełne okresy płatności. Informacja w tym przedmiocie została wprost wyartykułowana w wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 22.05.2000 r.; potwierdzeniem stanowiska powoda w tej mierze może

być ponadto fakt, że nadal – na dzień złożenia pozwu – pozwany miał zaległości (uregulowane ostatecznie przed zamknięciem rozprawy). Pozwany przesłuchiwany w charakterze strony przyznał ponadto, że mieszkając jeszcze ówczesnie z partnerką życiową, wpadł w kłopoty finansowe i także zaległości z tytułu czynszu zaczęły mu szybko narastać. Powyższemu przeczą ostatecznie dołączone przez powódkę do akt sprawy dokumenty w postaci stanów kont dla tytułu prawnego nr (...) za rok 2000 (k.70), z którego wynika zarówno zaległość pozwanego na dzień skierowania do pozwanego wezwania do zapłaty tj. 31 stycznia 2000 roku na kwotę 669,11 zł oraz na dzień wypowiedzenia umowy najmu tj. na dzień 30 maja 2000 roku na kwotę 1 230,59 zł.

Pozwany zakwestionował nadto skuteczność wypowiedzenia mu umowy najmu spornego lokalu z tej jeszcze przyczyny, że podstawą zawarcia umowy była decyzja administracyjna o przydziale zastępczego pomieszczenia mieszkalnego z dnia 12 września 1986 roku. Decyzja ta po upływie okresu jej zaskarżenia stała się ostateczna. Bez jej zmiany lub uchylecia, zdaniem pozwanego nie jest prawnie dopuszczalne rozwiązanie umowy najmu, tym bardziej, że zgodnie z treścią par. 9 umowy najmu, umowa przedmiotowego lokalu została zawarta na czas oznaczony w przydziale lokalu i traci moc z upływem tego terminu lub na wypadek prawomocnego cofnięcia przydziału albo rozwiązania stosunku najmu. Tym samym zdaniem pozwanego strony niniejszego postępowania łączy stosunek najmu zawarty w dniu 30 grudnia 1986 roku, co ewidentnie niweczy żądanie powódki w zakresie wydania najmowanego lokalu mieszkalnego.

W kontekście powyższego należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1998.120.787 j.t.) najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu jest, w rozumieniu ustawy, najmem umownym zawartym na czas nie oznaczony.

Przywołany przepis wprowadza zasadę, że wszelki najem, czy to nawiązany z mocy decyzji administracyjnej o przydziale, czy z innego tytułu prawnego (ale powstałego w określonym czasie), jest z chwilą wejścia w życie ustawy najmem umownym, zawartym na czas nie oznaczony. Orzecznictwo Sądu Najwyższego szeroko pojmuje pojęcie „decyzji administracyjnej o przydziale”. W uchwale z dnia 24 stycznia 1996 r., III CZP 195/95, OSP 1996, z. 12, poz. 228 (a także w wyroku z dnia 31 maja 1996 r., I CRN 80/96, nie publ.) Sąd ten uznał, że skutki cywilnoprawne postanowienia organu do spraw lokalowych o przekwaterowaniu do określonego lokalu zastępczego są analogiczne do skutków przydziału, jeżeli budynek, w którym ten lokal znajduje się, był objęty publiczną gospodarką lokalami. Sąd Najwyższy dokonując wykładni art. 56 w związku z art. 32 i art. 33 ustawy stwierdził, że art. 56 ust. 1 ustawy o najmie nie stoi na przeszkodzie bądź domagania się rozwiązania stosunku najmu wynikającego z decyzji administracyjnej (art. 33 ustawy o najmie - wyrok z dnia 14 kwietnia 1997 r.), bądź wypowiedzenia takiego najmu (art. 32 ust. 2 ustawy) - wyrok z dnia 14 kwietnia 1997 r., II CKU 26/97, OSN 1997, z. 9, poz. 134 i wyrok z dnia 26 września 1997 r., II CKU 79/97, OSN 1998, z. 2, poz. 32.

Jak wskazał SN w pierwszym z ww. orzeczeń – wyrok z dnia 14.04.1997 r., II CKU 26/97), wynikająca z art. 55 ust. 1 ustawy o najmie (...) zasada bezpośredniości działania nowej ustawy odnosi się także do unormowań dotyczących ustania stosunku najmu, co oznacza, że wymienione sposoby ustania najmu odnoszą się również do tych stosunków, których źródłem była administracyjna decyzja o przydziale i które dotychczas poddane były reżimowi tzw. szczególnego trybu najmu. Brak jest bowiem podstaw, aby przyjmować, że rozdział 5 "Ustanie stosunku najmu" nie ma zastosowania do tego rodzaju umów (obecnie "zwykłych" umów najmu). Do tych umów - jeśli chodzi o sposób rozwiązania - znajdują zastosowanie przepisy ustawy, z uwzględnieniem szczególnych regulacji wynikających z art. 32 ust. 2 i art. 56 ust. 4, 6, 7, 8. Z treści tych szczególnych regulacji wynika wyraźnie, że odnoszą się one jedynie do ustania stosunku najmu w drodze wypowiedzenia umowy przez wynajmującego (przy czym, jeśli się je właściwie odczyta, zawierają one dodatkowe możliwości wypowiedzenia, poza określonymi w art. 32 ust. 2, tyle tylko, że obwarowane szczegółowymi warunkami).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że pomimo faktu, iż podstawą zawarcia umowy najmu była decyzja administracyjna z dnia 12 września 1986 roku o przydziale zastępczego pomieszczenia mieszkalnego,

to w myśl zasady wynikającej z treści art. 55 ust. 1 ustawy o najmie, zasada bezpośredniości działania tej ustawy (mającej zastosowanie w niniejszej sprawie) odnosi się także do unormowań dotyczących ustania stosunku najmu, a tym samym również do kwestii wypowiedzenia takich umów o których mowa w Rozdziale 5 tejże ustawy, w tym w art. 32 ust. 1 pkt. 2 ustawy.

Tym samym powódka miała pełne prawo wypowiedzieć umowę najmu pozwanemu, bowiem możliwość ta wynikała wprost z treści przepisów ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, które mają zastosowanie w niniejszej sprawie.

Pozwany podniósł nadto zarzut, że nakazanie mu opuszczenia lokalu pozostaje w niniejszej sprawie w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z przepisem art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zasady współżycia społecznego należą do kategorii klauzul generalnych, dzięki którym po pierwsze możliwa jest indywidualizacja rozstrzygnięć opartych na przepisach prawa, które z natury mają formę ogólną, po drugie możliwe jest łagodzenie rygoryzmu prawa oraz po trzecie zapewniają normom prawnym dostateczny stopień elastyczności. Zasady współżycia społecznego. to normy społeczne, których przestrzegać musi każdy człowiek i obywatel i które mają znaczenie ogólne dla wszystkiego rodzaju stosunków społecznych, w tym także i prawnych. Zasady te nie są statuowane przez organy państwowe lecz rodzą się samoistnie w społeczeństwie. Nie są one sankcjonowane przez państwo, więc ich realizacja nie jest zabezpieczona przymusem ze strony państwa.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie żądanie powódki nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie stanowi nadużycia prawa.

Nie ma żadnych przesłanek do tego, aby postępowanie powódki kwalifikować jako nadużycie przysługującego jej prawa podmiotowego. Powódka jest właścicielem nieruchomości, w związku z czym może ona realizować wszystkie uprawnienia związane z prawem własności, nie wyłączając roszczeń nakierowanych na ochronę własności. Możliwość żądania wydania rzeczy przez właściciela od osoby nieuprawnionej jest jednym z podstawowych atrybutów prawa własności. Na tle roszczenia windykacyjnego utrwaliła się teza o wyjątkowości paraliżowania prawa podmiotowego przez powoływanie się na art. 5 k.c. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 kwietnia 2018 roku, I ACa 274/17).

Sama sytuacja życiowa pozwanego nie niweczy uprawnienia powódki, a dopiero korzystanie przez nią ze swojego prawa w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego mogłoby być podstawą do odmówienia temu prawu ochrony sądowej.

Wskazać nadto należy, że nie może powoływać się na zasady współżycia społecznego ten, kto sam postępuje wbrew tym zasadom. Pozwany na podstawie łączącej go z powódką umowy najmu lokalu mieszkalnego, obowiązany był płacić czynsz najmu oraz pozostałe opłaty za korzystanie z lokalu, czego nie uczynił, a tym samym w owym czasie zamieszkiwał w spornym lokalu niejako na koszt Gminy.

W konsekwencji zarzut naruszenia art. 5 k.c. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Nie zasługiwał na uwzględnienie natomiast zarzut powódki dotyczący okoliczność nagannego zachowania pozwanego, które czyni uciążliwym korzystanie z lokalu mieszkalnego (nieruchomości) i przez pozostałych mieszkańców.

Okoliczność taką przewiduje przepis art. 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733), Powołany przepis stanowi, że jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć

powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe w postaci dowodu z zeznań świadków A. M., I. M., S. M. oraz wyjaśnień samego pozwanego M. C., nie potwierdziło faktu wykroczenia przez pozwanego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu - zachowania o którym mowa a art. 13 ust. 1 cytowanej ustawy. Opisywany przez powódkę incydent z czerwca 2019 roku, polegający na spożywaniu w piwnicy pozwanego alkoholu (urządzenia w tym miejscu libacji alkoholowej), w trakcie którego doszło do zanieczyszczenia korytarza piwnicznego stanowił jednorazową sytuację, w której sam pozwany nie uczestniczył. Jego przewinienie, do czego się sam przyznał, polegało wyłącznie na tym, że zaufał w dobrej wierze osobie, która jego zdaniem potrzebowała w owym czasie pomocy, w związku z czym pozwany użyczył tej osobie pomieszczenia piwnicznego. W żadnej mierze nie wyrażał zgody na urządzenie tam jakichkolwiek libacji. Było to jednostkowe zdarzenie, które się już nigdy więcej nie powtórzyło, co z całą stanowczością potwierdzili świadkowie.

Pozwany M. C. zajmuje sporny lokal nieustannie od 1986 roku. Przez cały ten okres nie miał konfliktów z sąsiadami jak i z zarządcą budynku. Pozwany wśród sąsiadów ma opinię spokojnego i czynnego człowieka. Tym samym zarzut powódki w tym zakresie uznać należało za chybiony.

Mając jednak na uwadze powyższe rozważania uznać należało, że na chwilę zamknięcia rozprawy pozwany nie legitymował się żadnym tytułem prawnym do zajmowania spornego lokalu mieszkalnego, co spowodowało w uwzględnienie powództwa w zakresie żądania powódki jako wynajmującego nakazania opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, o czym orzeczono w punkcie I wyroku nakazując pozwanemu M. C., aby opróżnił i wydał powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...).

W punkcie 2 wyroku orzeczono, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy nami lokalu socjalnego, ponieważ w niniejszej sprawie znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, regulującej zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 1). Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. M. C. objął przedmiotowy lokal socjalny na podstawie umowy najmu zawartej z powódką w dniu 30 grudnia 1986 roku. W konsekwencji dysponował on w przeszłości tytułem prawnym, innym niż prawo własności, do używania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Pomimo utraty tego tytułu na skutek wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, pozwanego uznać należało zatem za lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) Sąd orzekając o opróżnieniu lokalu z urzędu badał, czy nie zachodzą przesłanki dla ustalenia prawa pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Natomiast orzekając o uprawnieniu do lokalu socjalnego Sąd, zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 3 ww. ustawy, brał pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Ponadto należało ocenić, czy nie zachodzą podstawy dla ustalenia prawa do lokalu socjalnego przewidziane w art. 14 ust. 4 tej ustawy, zgodnie z którym Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- 3) obłożnie chorych,
- 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
 - 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Także w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego (jak w niniejszej sprawie) sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 roku, III CZP 11/13, OSNC 2013/11/121). W treści przywołanego przepisu wskazano katalog osób, w stosunku do których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Analiza treści przywołanego przepisu oraz okoliczności niniejszej sprawy prowadzą do przekonania, iż w niniejszej sprawie zostały zrealizowane przesłanki do przyznania pozwanemu M. C. prawa do lokalu socjalnego. Pozwany M. C. jest osobą w podeszłym wieku, ma 74 lat jest emerytem, świadczenie emerytalne wynosi 2 134,33 zł. Z powyższego świadczenia dokonywane są potrącenia w kwocie miesięcznej 533,58 zł. W listopadzie 2019 roku pozwanemu wypłacono świadczenie emerytalne w kwocie 1 254,66 zł. Dodatkowo posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności wydane na stałe. Pozwany nie posiada innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać, a kwota uzyskiwanego dochodu, jak również brak możliwości dodatkowego zarobkowania z uwagi na wiek i liczne schorzenia uniemożliwiłyby mu wynajęcie lokalu na wolnym rynku. Tym samym pozwany spełnia kryteria ustawowe do przyznania mu lokalu socjalnego.

Z uwagi na powyższe w punkcie 2 sentencji sąd przyznał pozwanemu prawo do lokalu socjalnego.

Ustalając, iż ww. przysługuje prawo do lokalu socjalnego Sąd na mocy dyspozycji art. 14 ust. 6 ustawy zobligowany był do wstrzymania wobec niego wykonania orzeczenia w przedmiocie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. S. propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, co uczynił orzekając jak w punkcie 3 sentencji wyroku.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez Gminę M. S., których wiarygodność i treść nie budziła wątpliwości. Pomocne okazały się również dowody osobowe w postaci zeznań świadków jak również i z przesłuchania samego pozwanego.

Stroną wygrywającą postępowanie jest powódka. Stosownie zatem do zasad przewidzianych w art. 98 k.p.c. pozwany winien zwrócić jej koszty procesu. Do niezbędnych do celowego dochodzenia praw kosztów strony powodowej należało zaliczyć opłatę od pozwu kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika, w minimalnej stawce 240 zł. Kwotę wynagrodzenia pełnomocnika powódki Sąd ustalił w oparciu o § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Sędzia Justyna Barczyk - Swalska

III C 1595/19

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w kontrolce uzasadnień (uzasadnienie po terminie usprawiedliwione: 12-13.03.2020 r., 16-20.03.2020 r., 23-27.03.2020 r. sprawowanie opieki nad dzieckiem w wieku do 8 lat w związku z zamknięciem z powodu covid-19 żłobka, klubu dziecięcego, przedszkola lub szkoły, 28.03.2020 r.-05.04.2020 r. zwolnienie lekarskie, 12-13.04.2020 r. dni Świąteczne wolne od pracy)
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.

3. Na podstawie Zarządzenia nr 24/20 Prezesa Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 18 marca 2020 roku w sprawie organizacji pracy sądu i terminów procesowych w związku z rozpowszechnianiem się wirusa (...)2 korespondencję sądową w przedmiotowej sprawie wysłać po uchyleniu § 3 wyżej powołanego zarządzenia (wstrzymanie wysyłania pism sądowych zgodnie z zarządzeniem jest bezterminowe).

4. Akta z apelacją lub za 1 m-c celem upr.

Dnia 14.04.2020 r.