

Sygn. akt. I C 297/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2022 r. w Gdyni

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa G. K.

przeciwko U. B.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej Gminy M. G.

o eksmisję i zapłatę

I. nakazuje pozwanej U. B. aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi G. K. lokal mieszkalny o numerze (...) położony w G. przy ulicy (...) objęty księgą wieczystą o numerze (...) – w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku;

II. orzeka, że pozwanej U. B. nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;

III. zasądza od pozwanej U. B. na rzecz powoda G. K. kwotę 65,67 zł (sześćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt siedem groszy);

IV. umarza postępowanie w zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie;

V. zasądza od pozwanej U. B. na rzecz powoda G. K. kwotę 1.557 zł (tysiąc pięćset pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;

VI. nie obciąża pozwanej kosztami procesu w stosunku do interwenienta ubocznego.

Sygn. akt I C 297/21

UZASADNIENIE

pkt I., II., III. i V. wyroku z dnia 25 maja 2022 roku

(żądanie i podstawa faktyczna pozwu)

1. Powód G. K. wystąpił z powództwem przeciwko U. B. o nakazanie pozwanej opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) i wydania go powodowi w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia, a także o zapłatę kwoty 4.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z ww. lokalu w miesiącach kwietniu i maju 2021r. wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 2.000 zł od dnia 6 kwietnia 2021r. do dnia zapłaty;

- 2.000 zł od dnia 6 maja 2021r. do dnia zapłaty.

2. W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, natomiast pozwana wynajęła go od powoda w dniu 15 czerwca 2014 r. za czynsz w wysokości 2.000 zł miesięcznie. W dniu 1 lutego 2020 r. wypowiedziano pozwanej umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 maja 2020 r. z powodu drastycznego zaniedbania domu i braku terminowego opłacania czynszu. Z uwagi na pandemię (...)19 wynajmujący przedłużył okres wypowiedzenia o jeden miesiąc. Na prośbę pozwanej w dniu 1 lipca 2020 r. zawarto nową umowę najmu na czas oznaczony na okres trzech miesięcy od dnia 1 lipca 2020 r. do 30 września 2020 r., a w dniu 30 września 2020 r. kolejną umowę najmu na okres jednego miesiąca, tj. do 31 października 2020 r. Od 1 listopada 2020 r. pozwana zajmuje lokal bezumownie. Mimo kolejnych zawiadomień o wygaśnięciu najmu i mimo wezwania z dnia 28 lutego 2021 r. do zwrotu domu w stanie niepogorszonym, a także wezwań do zapłaty, pozwana nadal korzysta bezumownie z nieruchomości, uiszczając z opóźnieniem odszkodowanie. Aktualnie, pozwana zalega z odszkodowaniem za miesiące kwiecień i maj 2021r. Jako podstawę prawną żądania o wydanie nieruchomości powód wskazał przepis art. 675 §1 kc, natomiast jako podstawę roszczenia o zapłatę przepisy art. 224 - 225 kc. Zważywszy, iż termin zapłaty czynszu przypadał na 5. dzień miesiąca, stąd powód żąda odsetek od dnia następującego po dniu wymagalności.

(pozew, k. 2-15)

(stanowisko interwenienta ubocznego)

3. Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., wnosząc o uwzględnienie powództwa oraz o ustalenie, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

(interwencja uboczna, k. 91)

(stanowisko pozwanej)

4. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując roszczenia objęte pozwem co do zasady i wysokości. Zdaniem pozwanej, powód nie wykazał, aby przedłożony dokument umowy najmu odnosił się do nieruchomości objętej pozwem i wskazała, że ustalenia odnoszące się do nieruchomości opierały się na ustnym porozumieniu stron. Pozwana zaprzeczyła, aby miała zaległości z tytułu czynszu, gdyż na bieżąco reguluje wszelkie należności. Jak wskazała z opóźnieniem uregulowała płatność za kwiecień i maj 2021 r., jednakże obecnie nie ma żadnych zaległości. Nadto, pozwana podniosła, że nie zdemastowała lokalu, a wszelkie uszkodzenia w mieszkaniu wynikają z normalnej eksploatacji. Nadto, wskazała, że regularnie dokonuje drobnych napraw, dbając o zachowanie substancji nieruchomości. Pozwana zwróciła uwagę na swoją złą sytuację finansową, wskazując, że uzyskuje emeryturę w wysokości 254,46 zł, a prowadzona działalność gospodarcza przynosi znikomy dochód, bądź nawet stratę. Nadto, wskazała, że nie jest właścicielem żadnej nieruchomości.

(odpowiedź na pozew, k. 113-115)

5. W toku postępowania powód cofnął częściowo pozew w zakresie żądania o zapłatę kwoty 1.964,71 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie w miesiącu kwietniu 2021r. i kwoty 1.969,62 zł tytułem odszkodowania za maj 2021r.

6. W związku z powyższym, postanowieniem z dnia 25 października 2021 r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 3.934,33 zł.

(pismo procesowe powoda z dnia 2 września 2021 r., k. 147-152, postanowienie, k. 175)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

7. Powód G. K. jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 111,30 m² położonego w budynku przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: wydruk treści księgi wieczystej nr (...), k. 19-24)

8. W dniu 15 czerwca 2014 roku pomiędzy powodem reprezentowanym przez pełnomocnika D. K. legitymującą się pełnomocnictwem notarialnym z dnia 3 lutego 2014 r. (jako wynajmującym) a pozwaną U. B. (jako najemcą) została zawarta umowa najmu, której przedmiotem był ww. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w G.. Zgodnie z treścią umowy najemca był zobowiązany do zapłaty czynszu w kwocie 2.000 zł z góry do dnia 5. każdego miesiąca. Umowa została zawarta na okres jednego roku tj. do dnia 31 maja 2015 r. Każda ze stron mogła rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Przedmiotowa umowa uległa przedłużeniu na czas nieokreślony.

(dowód: umowa najmu z dnia 15 czerwca 2014 r., k. 28-30, zeznania świadka D. K., k. 176v-178, płyta CD, k. 180)

9. Pismem z dnia 17 lutego 2020 r. wynajmujący wypowiedział pozwanej umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 maja 2020 r. z powodu drastycznego zaniedbania lokalu. Następnie, z uwagi na pandemię (...)19 wynajmujący przedłużył okres wypowiedzenia do dnia 30 czerwca 2020r.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu, k. 31, wydruk wiadomości e – mail z dnia 25 czerwca 2020r., k. 32, zeznania świadka D. K., płyta CD, k. 176v-178, k. 180)

10. W dniu 1 lipca 2020 r. strony zawarły kolejną umowę najmu, wskazując, że przedmiotem najmu jest lokal o łącznej powierzchni 111,3 m². Czynsz najmu został ustalony na kwotę 2.000 zł miesięcznie i był płatny z góry do dnia 5. każdego miesiąca. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 lipca 2020 r. do dnia 30 września 2020 r.

(dowód: umowa z dnia 1 lipca 2020 r., k. 83-84, zeznania świadka D. K., k. 176v-178, płyta CD, k. 180)

11. W dniu 30 września 2020 r. pomiędzy stronami została zawarta następna umowa najmu na okres jednego miesiąca tj. do dnia 31 października 2020 r. z możliwością przedłużenia, po wcześniejszym porozumieniu stron. W umowie wskazano, że przedmiotem najmu jest wyposażony i umeblowany dom zlokalizowany w G. przy ul. (...) składający się z dwóch poziomów o łącznej powierzchni 111,3 m². Wysokość czynszu najmu określono na kwotę 2.000 zł. Jako warunki przedłużenia najmu na dalszy okres wskazano zapłatę czynszu najmu do dnia 5 października 2020r. i wywiązanie się najemcy z zobowiązania z dnia 17 lutego 2020 r., tj. do usunięcia wszelkich szkód i usterek powstałych podczas najmu domu w okresie od 15 czerwca 2014r. do 30 września 2020r.

(dowód: umowa z dnia 30 września 2020r., k. 35)

12. Po upływie okresu najmu pozwana nie zwróciła się do powoda ani do jego pełnomocnika o przedłużenie umowy najmu na dalszy okres.

(dowód: zeznania świadka D. K., k. 176v-178, płyta CD, k. 180)

13. W dniu 8 listopada 2020 r. za pomocą poczty elektronicznej pełnomocnik powoda D. K. zawiadomiła pozwaną, że w związku z niewystąpieniem przez pozwaną z propozycją przedłużenia umowy na poprzednich warunkach, nie należy traktować umowy jako umowy na czas nieokreślony. Z kolei, w e - mailu z dnia 28 lutego 2021 r. pełnomocnik powoda wezwała pozwaną do zwrotu bezumownie zajmowanego lokalu do dnia 15 marca 2021r. i przypomniała, że pozwana zalega z zapłatą odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za miesiące styczeń i luty 2021r. w kwocie 2.000 zł.

(dowód: korespondencja e – mail stron, k. 36-38, zeznania świadka D. K., k. 176v-178, płyta CD, k. 180)

14. Pismem z dnia 16 marca 2021 r. powód reprezentowany przez fachowego pełnomocnika wezwał pozwaną do opuszczenia i opróżnienia ww. lokalu mieszkalnego nr (...) w terminie do dnia 31 marca 2021 r. Wezwanie zostało pozwaną doręczone w dniu 19 marca 2021 r.

15. Następnie, pismem z dnia 16 kwietnia 2021 r. ponownie wezwał pozwaną do opuszczenia i opróżnienia lokalu i zapłaty m.in. odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za miesiąc kwiecień w kwocie 2.000 zł w terminie do dnia 25 kwietnia 2021 r. Wezwanie zostało pozwaną doręczone w dniu 19 kwietnia 2021 r.

16. Kolejnym wezwaniem z dnia 12 maja 2021 r. wezwano pozwaną m.in. do zapłaty odszkodowania w kwocie 4.000 zł za miesiące kwiecień i maj 2021 r. w terminie do dnia 19 maja 2021 r. Wezwanie zostało doręczone w dniu 14 maja 2021 r.

(dowód: wezwanie z dnia 16 marca 2021 r. wraz z dowodem nadania i wydrukiem z portalu śledzenia przesyłek Poczty Polskiej S.A., k. 39-43, wezwanie z dnia 16 kwietnia 2021 r. wraz z dowodem nadania i wydrukiem z portalu śledzenia przesyłek Poczty Polskiej S.A., k. 44-48, wezwanie z dnia 12 maja 2021 r. wraz z dowodem nadania i wydrukiem z portalu śledzenia przesyłek Poczty Polskiej S.A., k. 49-52)

17. Z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu pozwana dokonała na rzecz powoda następujących wpłat:

- 2.000 zł w dniu 2 marca 2021 r. zaliczona na poczet należności za styczeń 2021 r.;
- 2.000 zł w dniu 1 kwietnia 2021 r. zaliczona na poczet należności za luty 2021 r.;
- 2.000 zł w dniu 20 kwietnia 2021 r. zaliczona na poczet należności za marzec 2021 r.;
- 2.000 zł w dniu 15 czerwca 2021 r. zaliczona na poczet należności za czerwiec 2021 r.;
- 2.000 zł w dniu 15 lipca 2021 r. zaliczona na poczet należności za lipiec 2021 r.;
- 2.000 zł w dniu 30 lipca 2021 r. zaliczona na poczet należności za kwiecień 2021 r.;
- 2.000 zł w dniu 12 sierpnia 2021 r. zaliczona na poczet należności za maj 2021 r.;
- 2.000 zł w dniu 19 sierpnia 2021 r. zaliczona na poczet należności za sierpień 2021 r.

18. Przy dokonaniu wszystkich powyższych wpłat, poza ostatnią, w tytule płatności pozwana wskazała „wpłata”.

(dowód: potwierdzenia wpłat gotówkowych, k. 118-122)

19. W ciągu trwania stosunku najmu pozwana wielokrotnie zalegała z zapłatą czynszu za okres kilku miesięcy, pomimo wielokrotnych upomnień i wezwań ze strony pełnomocnika powoda. Zaległość pozwanej sięgała nawet rzędu kilkunastu tysięcy złotych. W 2014 r. podnajęła lokal osobie trzeciej, lecz po interwencji matki powoda, osoba ta wyprowadziła się z lokalu. W trakcie użytkowania mieszkania przez pozwaną doszło do jego zaniedbania. Wskutek niewłaściwej eksploatacji kominka, ściany zostały zabrudzone, natomiast tapicerka na skórzanych meblach została zniszczona przez kota pozwanej.

(dowód: zeznania świadka D. K., k. 176v-178, płyta CD, k. 180, zdjęcia, k. 70-71, korespondencja stron, k. 53-69)

20. Pozwana U. B. jest emerytką, prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) w G. w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

(dowód: wydruk z (...), k. 77-78, przesłuchanie pozwanej U. B., k. 176v-178, płyta CD k. 180)

21. Za rok 2019r. pozwana osiągnęła przychody w kwocie 4.906,10 zł (strata w kwocie 8.247,56 zł), zaś w 2020 r. w kwocie 16.005,94 zł (strata 7.662,48 zł). Pozwana otrzymuje emeryturę w kwocie 254,46 zł netto miesięcznie, nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej, ani też nie legitymuje się orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności.

(dowód: zestawienie dochodów pozwanej za lata 2019-2020, k. 107, zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) PIT-36 za rok 2020, k. 123-127, informacja o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) za rok 2020, k. 128, informacja ZUS, k. 145, informacja MOPS, k. 99, przesłuchanie pozwanej U. B., płyta CD k. 180)

22. Pozwana dwukrotnie pożyczyła pieniądze na opłaty od swoich znajomych S. B. oraz K. S..

(dowód: zeznania świadka S. B., k. 247, zeznania świadka K. S., k. 252)

Sąd zważył, co następuje:

23. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, dowodu z zeznań świadków D. K., S. B. i K. S., a także dowodu z przesłuchania pozwanej.

(ocena dowodów)

24. W ocenie Sądu nie ma podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dowodów z dokumentów w postaci umów najmu, wypowiedzenia umowy, korespondencji stron, potwierdzeń zapłaty czynszu, a także informacji przesłanych przez wezwane organy i instytucje. Po pierwsze, powołane w ustaleniach stanu faktycznego dokumenty zostały podpisane, co w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości umożliwia ustalenie osoby ich wystawcy. Po drugie, zgodnie z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty będące dokumentami prywatnymi korzystają z domniemania autentyczności oraz domniemania pochodzenia oświadczeń zawartych w tych dokumentach od ich wystawców, a domniemania te nie zostały w żaden sposób wzruszone przez którąkolwiek ze stron w toku niniejszego postępowania. Sąd z urzędu również nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzić wątpliwości co do autentyczności wymienionych powyżej dokumentów i na ich podstawie poczynił ustalenia faktyczne co do tytułu prawnego pozwanej do nieruchomości i jego utraty, czy jej sytuacji finansowej i rodzinnej.

25. Jeśli natomiast chodzi o ocenę osobowego materiału dowodowego, to za wiarygodne należało uznać zeznania świadka D. K.. W ocenie Sądu zeznania świadka były szczere, wewnętrznie spójne, a także – co do okoliczności ustania stosunku najmu między stronami – korelują z treścią dokumentów, w szczególności umów najmu oraz korespondencji kierowanej do najemcy. Z kolei, w zakresie dotyczącym sposobu korzystania z lokalu przez pozwaną, w szczególności zniszczenia elementów jego wyposażenia, zeznania świadka znajdują potwierdzenie w dokumentacji fotograficznej przedstawiających stan lokalu.

26. Zeznania pozostałych świadków nie miały natomiast większego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zarówno S. B., jak i K. S. nie znali treści stosunku najmu łączącego strony i okoliczności jego ewentualnego wygaśnięcia. K. S. wprawdzie wskazała, że „pozwana została przymuszona do podpisania umowy warunkowej”, niemniej okoliczność ta nie znajduje żadnego potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. Mało tego, nawet pozwana w swoich zeznaniach nie wskazywała na jakikolwiek przymus ze strony wynajmującego czy jego pełnomocnika na zawarcie umowy. Na marginesie zauważyć należy, iż oboje świadkowie całą wiedzę odnośnie relacji najemcy i wynajmującego czerpali od pozwanej, natomiast nie poczynili żadnych własnych spostrzeżeń w tym zakresie.

27. Jedynie w części Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej U. B.. W pierwszej kolejności należy wskazać, że zeznania powódki w zakresie zawarcia przez strony nadal obowiązującej ustnej umowy najmu na czas nieoznaczony pozostają całkowicie gołosłowne, nie znajdują potwierdzenia w zeznaniach świadka D. K., która reprezentowała wynajmującego, ani także w żadnych innych dowodach. Powódka przedstawiała nader skąpo fakty dotyczące rzekomego zawarcia takiej umowy. Za wiarygodne należało uznać zeznania pozwanej odnośnie jej sytuacji rodzinnej i materialnej, albowiem w tym zakresie zeznania korelują z treścią dokumentów przedłożonych przez wezwane organy i instytucje.

28. Na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 kpc Sąd pominął natomiast dowód z akt księgi wieczystej o nr (...), albowiem fakty, jakie miały zostać stwierdzone za pomocą tego dowodu nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Z treści przedłożonego przez powoda wydruku pełnej treści księgi wieczystej wynika, że od 2012 r. właścicielami lokalu mieszkalnego, dla którego była prowadzona przedmiotowa księga wieczysta, były osoby trzecie.

(rozstrzygnięcie i podstawa prawna powództwa)

29. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

30. W niniejszej sprawie powód wniósł o nakazanie pozwanej opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) i wydania go powodowi w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia.

31. Jako podstawę prawną swojego roszczenia powód wskazał przepis art. 675 §1 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Jak wskazuje się w doktrynie jeśli wynajmujący jest właścicielem rzeczy, po ustaniu najmu może domagać się zwrotu przedmiotu najmu w oparciu o różne podstawy prawne. Po pierwsze, przysługuje mu roszczenie windykacyjne (art. 222 §1 k.c.), a po drugie, posłużyć się może roszczeniem o zwrot z art. 675 §1 k.c. Zgodnie z dominującym stanowiskiem roszczenia te pozostają w zbiegu, zaś właścicielowi pozostawia się wybór między nimi. Jeśli wynajmujący nie jest właścicielem rzeczy, dysponuje on jedynie roszczeniem z art. 675 § 1 kc (vide: K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 30, Warszawa 2022; M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom III. Komentarz. Art. 627–1088. Wyd. 3, Warszawa 2022). Podkreślić należy, iż roszczenie o zwrot rzeczy po zakończeniu najmu przysługuje wynajmującemu na podstawie art. 675 §1 kc bez względu na to, czy jest jej właścicielem (vide: wyrok SN z dnia 9 czerwca 1998r., II CKN 795/97, L.).

32. W dalszej kolejności należy odnieść się do zarzutów pozwanej co do przysługującego jej tytułu prawnego do spornego lokalu. W odpowiedzi na pozew pozwana podniosła, że strona powodowa nie wykazała, że załączony do pozwu dokument odnosił się do spornej nieruchomości. Nadto, pozwana utrzymywała, że w październiku 2020 r. pomiędzy stronami doszło do ustnego porozumienia odnośnie zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej. Jeśli chodzi o kwestię niedostatecznego oznaczenia nieruchomości będącej przedmiotem najmu, to zarzut ten mógł dotyczyć wyłącznie umowy z dnia 1 lipca 2020 r. w treści której wskazano, że przedmiotem najmu jest lokal o łącznej powierzchni 111,3 m², albowiem w pozostałych umowach zawartych na piśmie strony wyraźnie wskazały zarówno dane adresowe lokalu, jego powierzchnię, a w ostatniej umowie z dnia 30 września 2020 r. wskazywały nawet z jakich pomieszczeń składa się lokal będący przedmiotem najmu.

33. Zdaniem Sądu oznaczenie przedmiotu najmu w umowie z dnia 1 lipca 2020 r. poprzez wskazanie jedynie jego powierzchni w okolicznościach niniejszej sprawy nie powinno rodzić wątpliwości co do identyfikacji przedmiotu najmu. Precyzyjne ustalenie przedmiotu najmu było bowiem możliwe w drodze wykładni umowy. Uwzględniając kontekst sytuacyjny, czy dotychczasową praktykę stron należało uznać, że umowa ta dotyczyła lokalu przy ul. (...) w G.. Wcześniej bowiem przez okres 6 lat strony były związane stosunkiem prawnym, którego przedmiotem był konkretny lokal o powierzchni tożsamej z powierzchnią wskazaną w umowie, a z twierdzeń powoda wynika, że wynajmujący nie dysponował tytułem do innego lokalu o podobnej powierzchni.

34. Nadto, należało mieć na względzie, że w dniu 30 września 2020 r. doszło do zawarcia na piśmie kolejnej umowy najmu, w której przedmiot najmu został opisany w sposób precyzyjny. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas oznaczony jednego miesiąca, tj. do 31 października 2020 r., przy czym strony przewidziały możliwość jej przedłużenia po wcześniejszym porozumieniu. W umowie określono warunki, od jakich uzależnione jest przedłużenie umowy najmu w postaci zapłaty czynszu najmu do dnia 5 października 2020 r. i wywiązania się najemcy z zobowiązania do usunięcia wszelkich szkód i usterek powstałych podczas najmu domu w okresie od 15 czerwca 2014 r. do 30 września 2020 r.

35. Zważyć należy, iż nawet po spełnieniu powyższych warunków, strony nie przewidziały skutku w postaci przedłużenia umowy z mocy prawa, lecz wyraźnie wskazały, iż do dalszego trwania stosunku najmu konieczne jest porozumienie stron.

36. Pozwana w swoich zeznaniach wskazywała, że sygnalizowała pełnomocnikowi powoda, że strony wiąże umowa, jednak należy mieć na względzie, że do zawarcia umowy nie było wystarczające jednostronne oświadczenie pozwanej, lecz wymagane było zgodne porozumienie obu stron. Tymczasem, w oparciu o zebrany materiał dowodowy nie sposób uznać, że pomiędzy wynajmującym a najemcą doszło do konsensusu w tym zakresie. Zwrócić bowiem należy uwagę, że niezwłocznie po upływie okresu najmu, pełnomocnik wynajmującego skierował do pozwanej oświadczenie za pomocą poczty elektronicznej, wskazując jednoznacznie, że nie doszło do zawarcia nowej umowy (vide: e – mail z dnia 8 listopada 2020r., k. 36, ponadto e – mail z dnia 31 stycznia 2021r., k. 37) ani przedłużenia dotychczasowej na kolejny okres. Oświadczenie to dostatecznie ujawniało wolę wynajmującego. Nadto, świadek D. K. zeznała, że po upływie terminu najmu nie składała żadnych oświadczeń w przedmiocie przedłużenia najmu. Z zeznań świadka wynika, że po stronie powoda – po dotychczasowych, negatywnych doświadczeniach – w ogóle nie było woli kontynuowania najmu z pozwaną.

37. Nadto, godzi się zauważyć, że twierdzenia pozwanej o zawarciu ustnej umowy najmu pozostają w sprzeczności z dotychczasową praktyką stron. Wszystkie umowy bowiem były zawierane na piśmie. Kierując się doświadczeniem życiowym i mając na względzie problemy, jakie do tej pory stwarzała pozwana (brak regularnego opłacania czynszu, nieusunięcie szkód), należało uznać, że wynajmujący nie przystałby na zawarcie kolejnej umowy w innej formie niż pisemna, albowiem w takim przypadku jego interesy nie byłyby zabezpieczone w takim stopniu, jak w przypadku umowy zawartej na piśmie. Mając zatem na względzie wszystkie przytoczone powyżej okoliczności Sąd uznał, że wraz z upływem jednomiesięcznego okresu najmu określonego w umowie z dnia 30 września 2020 r. tj. z dniem 1 listopada 2020 r. pozwana utraciła tytuł prawny do dalszego zajmowania przedmiotowego lokalu. W związku z powyższym – na podstawie art. 675 §1 k.c. – Sąd nakazał pozwanej U. B. aby opuściła, opróżniła i wydała powodowi G. K. lokal mieszkalny o numerze (...) położony w G. przy ulicy (...) objęty księgą wieczystą o numerze (...) – w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku.

38. W konsekwencji, Sąd na podstawie art. 675 §1 k.c. orzekł jak w pkt I. wyroku.

(uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu)

39. Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej jako: u.o.p.l.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W przedmiotowej sprawie nie miał zastosowania art. 14 ust. 4 u.o.p.l. określający obligatoryjne przesłanki do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 7 powołanej ustawy przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z społeczną inicjatywą mieszkaniową.

40. Skoro umowa najmu była zawarta pomiędzy osobami fizycznymi, to kwestię ewentualnego uprawnienia pozwanej do lokalu socjalnego bądź braku takiego uprawnienia należało zbadać na kanwie art. 14 ust. 3 u.o.p.l., zgodnie z którym Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Jak wskazuje się w doktrynie w ramach oceny tej przesłanki sąd uwzględnia zarówno zachowanie osoby, wobec której ma zostać orzeczona eksmisja (przestrzeganie porządku domowego), jak i sposób obchodzenia się z lokalem (dbałość o lokal) (vide: K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. Wyd. 9, Warszawa 2021).

41. W niniejszym przypadku Sąd nie znalazł podstaw, aby orzec, że pozwanej służy uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Stosownie do wskazanych powyżej przesłanek Sąd badał zarówno dotychczasowy sposób korzystania przez byłego lokatora z lokalu, jak też sytuację materialną i rodzinną pozwanej. Ustalenia faktyczne w zakresie sposobu korzystania z lokalu Sąd oparł głównie na zeznaniach świadka D. K.. Z zeznań tego świadka wynikało, że w trakcie kilkuletniego trwania stosunku najmu (od 2014 r.) pozwana wielokrotnie postępowała w sposób sprzeczny z umową. Wbrew zakazowi umownemu, pozwana podnajęła lokal osobie trzeciej bez zgody wynajmującego i dopiero po interwencji świadka podnajemca opuścił mieszkanie. Nadto, w trakcie używania lokalu doszło do znacznego zaniedbania lokalu. Jak zeznała świadek w związku z niewłaściwym używaniem kominka ściany lokalu zostały zabrudzone. Pozwana trzymała w mieszkaniu koty, które zniszczyły skórzaną tapicerkę mebli. Zniszczenia zostały utrwalone na dołączonych do pozwu zdjęciach. Z treści umowy z dnia 30 września 2021 r. wynika, że pozwana zobowiązała się do usunięcia wszelkich szkód i zniszczeń powstałych w mieszkaniu w trakcie jego używania przez najemcę. Z zeznań pozwanej nie wynika, aby dotąd wywiązała się z tego zobowiązania.

42. Zważyć także należy, iż w trakcie trwania stosunku najmu pozwana miała notoryczne problemy z zapłatą czynszu i niejednokrotnie miała zadłużenie w regulowaniu czynszu obejmujące okres kilku miesięcy. Dopiero liczne wezwania, a także zagrożenie wypowiedzeniem umowy i skierowaniem sprawy na drogę sądową powodowały, że pozwana dokonywała spłaty zadłużenia. Zdaniem Sądu dotychczasowy sposób korzystania z lokalu nie uzasadnia przyznania pozwanej lokalu socjalnego.

43. Sąd badał także sytuację materialną i rodzinną pozwanej. Jak wynika z zebranego materiału dowodowego pozwana jest osobą samotną, utrzymuje się z emerytury w kwocie 254,46 zł netto miesięcznie i dochodów z działalności gospodarczej. Z informacji przekazanych przez organ skarbowy wynika, że w latach 2019-2020 pozwana poniosła stratę z tytułu działalności gospodarczej. Mimo formalnie niskiego dochodu, pozwana była w stanie w 2021 roku dokonywać opłat z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 2.000 zł miesięcznie. Jak sama utrzymuje obecnie nie ma zaległości z tego tytułu. Nadto, pozwana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej jest w stanie wynajmować lokal w śródmieściu G. (ul. (...)). Dodatkowym źródłem dochodu jest pomoc finansowa udzielana przez matkę. Pozwana nie korzysta także ze świadczeń pomocy społecznej. Tym samym, w ocenie Sądu, sytuacja pozwanej nie jest na tyle zła, by uzasadniała przyznanie jej lokalu socjalnego.

(odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu)

44. Ponadto, w niniejszym postępowaniu powód domagał się zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za miesiące kwiecień i maj 2021 r. Podstawę prawną powództwa w tym zakresie stanowił art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. Stosownie do ust. 1 osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, natomiast w myśl ust. 2 odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Wysokość odszkodowania nie była kwestionowana. Zgodnie z treścią ostatniej umowy najmu miesięczny czynsz najmu został określony na kwotę 2000 zł i w związku z tym właścicielowi lokalu przysługiwało odszkodowanie w takiej wysokości. Zważyć należy, iż po wniesieniu pozwu w dniach 30 lipca i 12 sierpnia 2021 r. pozwana dokonała wpłat kwot po 2.000 zł na poczet zaległych należności odszkodowawczych, przy czym w tytule płatności każdorazowo wskazała „wpłata”, nie precyzując na poczet jakich dokładnie świadczeń wpłata ma zostać zarachowana.

45. W związku z powyższym powód zarachował wpłaty w pierwszej kolejności na poczet zaległych należności ubocznych, a dopiero pozostałą część na zalegające świadczenia główne. Zważywszy, iż termin zapłaty odszkodowania przypadał na 5. dzień każdego miesiąca, od dnia następnego do dnia faktycznej zapłaty przysługiwały powodowi odsetki ustawowe za opóźnienie. W przypadku należności za kwiecień powodowi należały się odsetki za okres od 7 kwietnia do 30 lipca 2021r. w łącznej kwocie 35,29 zł i na poczet tej właśnie należności w pierwszej kolejności została zaliczona dokonana przez pozwaną wpłata, co oznacza, że z tytułu świadczenia głównego do zapłaty pozostaje w dalszym ciągu kwota 35,29 zł. W przypadku odszkodowania za maj 2021 r. kwota naliczonych odsetek za okres od 6 maja do 12 sierpnia 2021r. wynosiła 30,38 zł. Taka też kwota pozostaje do zapłaty tytułem świadczenia głównego za miesiąc maj 2021r. W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda łącznie kwotę 65,67 zł.

(koszty procesu)

46. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., uznając, że pozwana uległa w niniejszym sporze także w zakresie żądania, w odniesieniu którego powód cofnął pozew. Zważyć bowiem należało, że wpłata została przez pozwaną dokonana już po doręczeniu jej odpisu pozwu, co nastąpiło w dniu 25 czerwca 2021r. (epo, k. 90). Jednocześnie pozwana dała powód do wytoczenia powództwa, albowiem przed wniesieniem pozwu była wielokrotnie bezskutecznie wzywana przez powoda do zapłaty należności objętych pozwem. Na zasądzoną kwotę składały się: opłata sądowa od pozwu (400 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), a także opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym w stawce minimalnej (900 zł + 240 zł), stosownie do § 2 pkt 3 i § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Ponadto, na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. od ww. sumy zasądzono również odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.