

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 sierpnia 2019 r. (data prezentaty Sądu k. 1) powód - (...) spółka akcyjna z siedzibą w P., wniósł o nakazanie pozwanym D. D. (1) i D. D. (2) opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Powodowa spółka wniosła także o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego, a także o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że od 2013 r. jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i współwłaścicielem budynku posadowionego na tym gruncie. Z kolei pozwani bez tytułu prawnego zajmują lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się w tym budynku.

Powód podał, iż przedmiotowy lokal mieszkalny został przydzielony M. D., ojcu pozwanego D. D. (1), z tytułu zatrudnienia w (...), spółki powiązanej z (...) S.A., która była poprzednim właścicielem budynku i lokalu. M. D. zmarł w 1997 roku, zaś pozwany bez tytułu prawnego, do chwili obecnej zajmuje w/w lokal, który został przydzielony jego ojcu w uwagi na miejsce zatrudnienia.

Powód wskazał ponadto, iż pozwany nie mieszka w lokalu od ponad 12 miesięcy, zaś lokal ten jest pusty. Z związku z tym doręczył pozwanemu stosowne wypowiedzenie stosunku prawnego na podstawie którego zajmował on w/w lokal, ze skutkiem na dzień 31 maja 2016 roku. Z tego powodu pozwani nie posiadają obecnie statusu lokatorów. W dniu 1 marca 2018 r. pozwany wniósł pozew o eksmisję przeciwko pozwanym, który jednak został oddalony. W dniu 11 czerwca 2019 r. z uwagi na zmianę ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, powód skierował do pozwanego kolejne wypowiedzenie ze skutkiem na koniec lipca 2019 r. Pomimo tego, pozwany w dalszym ciągu nie wydał lokalu powodowi. Powód wskazał, że pozwany dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu niż objęty eksmisją – jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w W..

Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 222 § 1 kc w zw. z art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Powód podniósł, że składa niniejsze powództwo w oparciu o inną podstawę prawną i faktyczną, niż w sprawie toczącej się pomiędzy stronami w tut. Sądzie, II Wydziale Cywilnym, pod sygn. II C 1251/18, wobec czego nie można zastosować przepisu art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. (pозew k. 1 - 5).

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 września 2020 r. (data złożenia na rozprawie k. 54) pozwany D. D. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł, że w spornym lokalu mieszka od dzieciństwa i zaprzeczył twierdzeniom powoda, że lokal stoi pusty.

Pozwany podał także, iż przebywając w spornym lokalu mieszkalnym korzysta z mediów i opłaca faktury wystawiane przez dostawców energii elektrycznej, gazu. Wskazał, że istotnie posiada tytuł prawny do innego lokalu, jednak jest to lokal położony w W., czyli w innej miejscowości niż pozwany zamieszkuje obecnie, a nadto nie nadaje się do zamieszkania z uwagi na konieczność kosztownego remontu i nie może mieć statusu lokalu zamiennego. Podniósł, iż posiada tytuł prawny do lokalu bowiem po śmierci swojego ojca wstąpił w stosunek najmu. (odpowiedź na pozew D. D. (1) – k. 54-56).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie. (protokół rozprawy z 11 września 2020 r. – k. 96-96v, protokół rozprawy z 26 stycznia 2020 r. – k. 129-130, protokół rozprawy z 18 lutego 2021 r. – k. 143-144v)

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) spółka akcyjna z siedzibą w W. (KRS (...)) jest następcą prawnym (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. w drodze sukcesji uniwersalnej (dane w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego).

(...) spółka akcyjna z siedzibą w W. jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), w udziale wynoszącym (...), oraz współwłaścicielem czterokondygnacyjnego budynku mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości (odpis z księgi wieczystej (...) – k. 12-13, okoliczność bezsporna).

W w/w budynku położonym przy ul. (...) w W. znajduje się m.in. lokal mieszkalny nr (...). Pismem z dnia 7 czerwca 1973 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W.-M. przedzieliło przedmiotowy lokal mieszkalny M. D. wraz z rodziną jako mieszkanie służbowe. Początkowo w lokalu mieszkalnym zamieszkiwał M. D. z żoną i dziećmi. W dacie śmierci M. D. zamieszkiwał z nim w tym lokalu syn D. D. (1). D. D. (2) jest zameldowana w tym lokalu mieszkalnym, ale nie zamieszkuje w nim od wielu lat (zeznania świadka S. K. k. 143v, zeznania świadka M. R. k. 143v-144, przesłuchanie powoda k. 144, pismo Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W.-M. z dnia 7 czerwca 1973 r. k. 25, zaświadczenie Prezydenta (...) W. z dnia 19 sierpnia 2019 r. k. 13, okoliczności bezsporne).

W lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W. zamieszkuje jedynie pozwany D. D. (1). Inne osoby nie zamieszkują w tym lokalu. Pozwany jest tam także zameldowany. D. D. (1) jest widywany na terenie nieruchomości oraz parkuje tam swój samochód oraz motocykl.

D. D. (1) regularnie płaci czynsz z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Regularnie wystawiane są mu także faktury z tytułu zużycia energii elektrycznej oraz gazu dostarczanego do tego lokalu mieszkalnego. D. D. (1) opłaca faktury (zeznania świadka S. K. k. 143v, zeznania świadka M. R. k. 143v-144, faktury VAT k. 62-74, faktura VAT nr (...) z dnia 1 marca 2018 r. z tytułu czynszu najmu k. 75).

W piśmie z dnia 11 czerwca 2019 r. (...) spółka akcyjna z siedzibą w P. oświadczyła, iż wypowiada D. D. (1) najem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w W. przy ul. (...). Powyższa spółka wezwała pozwanego do opróżnienia i wydania jej lokalu w terminie miesięcznym. Pismo nie zostało przez pozwanego odebrane. (pismo z dnia 11 czerwca 2019 r. k. 16, koperta k. 17, zwrotne potwierdzenie odbioru k. 18). Powyższe żądanie nie zostało spełnione (okoliczność bezsporna).

Pozwany jest właścicielem dwupokojowego lokalu mieszkalnego położonego w W. powierzchni 43,2 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w Wołominie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Pozwany nabył je w drodze spadkobrania w 2011r. mieszkanie nie jest wynajmowane, jest do remontu.

Pozwany jest zatrudniony w (...) Sp. z o.o. od dnia 1 września 2020r. na stanowisku dyrektora produkcji otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 2600 zł brutto, wcześniej 7 333,33 zł brutto.

Dowód: odpis skrócony księgi wieczystej (...);

Zaświadczenie o zarobkach k. 95, porozumienie zmieniające warunki umowy o prace k.142

Przesłuchanie pozwanego k-. 144-144v

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym na podstawie wskazanych powyżej dokumentów, których treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił także na podstawie zeznań świadków M. R. oraz S. K., bowiem były one spójne, logiczne, korespondowały ze sobą oraz z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Sąd oparł się również na zeznaniach pozwanego – w szczególności w zakresie dotyczącym osób zamieszkujących w spornym lokalu oraz dysponowania innym prawem do lokalu, i częściowo w zakresie dotyczącym sytuacji majątkowej pozwanego.

Sąd oparł swoje ustalenia również na podstawie twierdzeń samych stron procesu o okolicznościach niniejszej sprawy, które zostały potwierdzone przez stronę przeciwną albo nie zostały przez nią zaprzeczone, a w związku z tym, jako bezsporne, w ogóle nie wymagały wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów (art. 229 – 230 k.p.c.).

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

Powództwo o eksmisję zasługuje na uwzględnienie.

Podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest przepis art. 222 § 1 k.c.. Zgodnie z treścią zacytowanego przepisu 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. Wobec tego, że przedmiotem żądania w niniejszej sprawie jest lokal mieszkalny, rozpoznanie powództwa musiało nastąpić z uwzględnieniem regulacji szczególnych zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Ustawodawca w tej ustawie wprowadził regulacje dotyczące eksmisji z lokali mieszkalnych, w szczególności przewidział przypadki i formy ochrony osób, wobec których zachodzą podstawy do orzeczenia eksmisji z lokalu mieszkalnego.

Przechodząc do meritum sprawy należy wskazać, iż okolicznością w niej bezsporną było posiadanie przez powoda prawa współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) oraz posiadanie przez niego prawa współwłasności budynku znajdującego się na tym gruncie. Jedną z kwestii spornych było zaś istnienie stosunku prawnego pomiędzy powodem a pozwanym D. D. (1), na podstawie którego zajmował on sporny lokal mieszkalny.

Nie ulegało wątpliwości Sądu, iż pozwany zamieszkuje w w/w lokalu, a w definitywny sposób potwierdziły to zeznania świadków, oraz liczne (...) dotyczące uiszczania opłat za lokal. Powód nie wykazał w żaden sposób, by pozwany kiedykolwiek się z niego wyprowadził.

Jednocześnie Sąd ustalił, iż M. D. - ojciec pozwanego, otrzymał przydział lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., jako mieszkania służbowego, w dniu 7 czerwca 1973 roku, a więc pod rządami ustawy z dnia 30 stycznia 1959 roku - Prawo lokalowe. Zgodnie z art. 2 ust. 1 tej ustawy, stosunek najmu lokali i budynków zawiązywał się na podstawie umowy najmu albo na odstawie decyzji o przydziale lokali lub budynków. Stosunek najmu na podstawie decyzji o przydziale nawiązywał się więc z dniem objęcia lokalu lub budynku. Z kolei art. 63 ust. 1 w/w ustawy stanowił, iż mieszkaniami służbowymi są lokale mieszkalne przydzielane pracownikom społecznych zakładów pracy i instytucji w związku ze stosunkiem pracy. Warunki przydziału i opróżniania mieszkań służbowych oraz właściwość organów w tych sprawach i tryb postępowania zostały określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 25 marca 1959 roku (Dz. U. z 1959 r. nr 24 poz. 151 i 152). Zgodnie z § 2 ust. 1 tego rozporządzenia, pracownik otrzymywał mieszkanie służbowe na podstawie dokonanej przez zakład pracy pisemnego przydziału, w którym określona była ilość izb, powierzchnia lokalu, pomieszczenia przynależne oraz osoby uprawnione do zamieszkania wspólnie z pracownikiem. Na podstawie tego przydziału jednostka administrująca budynkiem zawiera z pracownikiem pisemną umowę, na podstawie której określano szczegółowe warunki najmu przedzielonego mieszkania.

W świetle powyższych ustaleń Sąd doszedł do przekonania, iż pozwany zamieszkiwał w w/w lokalu mieszkalnym jako najemca. Zgodnie z art. 691 § 1 i 2 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. W/w osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdzał, iż pozwany mieszka w lokalu nieprzerwanie do wielu lat. Mieszkał w nim także razem ze swoim ojcem do jego śmierci. Z mocy w/w przepisu wstąpił on więc z mocy prawa w/w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Niewątpliwie ten stosunek najmu dawał poznanemu skuteczne względem

powoda uprawnienie do władania w/w lokalem. Zgodnie z treścią art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. § 2 tego przepisu stanowi zaś, że czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

Strona powodowa podnosiła jednak, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu na podstawie 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1324 ze zm.). Wypowiedzenie miało być dokonane w piśmie z dnia 11 czerwca 2019 roku (pismo k. 16).

Zgodnie z powołanym przepisem – w brzmieniu obowiązującym w dacie zamknięcia rozprawy, właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, mógł wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Analiza materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy potwierdziła, iż pozwanemu przysługuje tytuł prawny do nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego, na terenie W., co przyznał sam pozwany. Pomimo kwestionowania tej okoliczności przez pozwanego, W. stanowi miejscowość pobliską dla W., ponieważ znajduje się w ramach aglomeracji (...). Definicja lokalu zamiennego zawarta jest w art. 2 ust. 1 pkt 6 powołanej wyżej ustawy: lokal (...) wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni. Biorąc pod uwagę fakt, że lokal pozwanego ma ok. 43,20 mkw., dla osoby samotnej, jaką jest pozwany, przypada cała ta powierzchnia. W ocenie Sądu brak jest przeszkód, aby pozwany zamieszkał w posiadanym przez siebie lokalu. W szczególności nie przemawia za tym konieczność wyremontowania lokalu, jak podnosił pozwany, ponieważ potrzeba dokonania remontu czy odświeżenia lokalu aktualizuje się również w trakcie zamieszkiwania, korzystania z lokalu już dotychczas zajmowanego.

Reasumując – w toku procesu powód wykazał, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanemu stosunku najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Nadto, powód wykazał, że pozwany dysponował innym lokalem na terenie miejscowości pobliskiej w stosunku do W. w którym mógłby zamieszkać - a takie były m.in. przesłanki skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu w/w lokalu w niniejszej sprawie. Z tych względów Sąd uznał, iż powództwo należało uwzględnić, o czym orzekł w pkt. I sentencji wyroku.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie z art. 14 ust. 4 powołanej ustawy 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 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.

Na podstawie materiału dowodowego Sąd ustalił, że pozwany nie spełnił żadnego z kryteriów wymienionych w ww. przepisie. Ponadto zdaniem Sądu nie zachodzą w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione przesłanki do przyznania takowego lokalu pozwanemu. Stwierdzić należy, iż jego aktualna sytuacja majątkowa

pozwala mu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Wskazać należy chociażby fakt, że ma on stabilną sytuację finansową, oraz realizuje swoje możliwości zarobkowe na stanowisku kierowniczym; ponadto, jest on członkiem zarządu spółki kapitałowej. Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów, które wskazywałyby na jego ciężką sytuację materialną, która mogłaby uzasadniać przyznanie prawa do lokalu socjalnego przez Sąd. Pozwany nie cierpi na poważne choroby, nie dysponuje orzeczeniem o niepełnosprawności, ma wykształcenie wyższe, obecnie pracuje i nie ma nikogo na utrzymaniu, nie jest osobą niepełnosprawną, zatem ma również możliwość samodzielnego wynajęcia lokalu do mieszkania.

W tym stanie rzeczy Sąd, na podstawie przepisu art. 14 ww. ustawy orzekł o braku uprawnienia pozwanego w sprawie o eksmisję do otrzymania lokalu socjalnego (punkt 2. wyroku).

Sąd oddalił powództwo w stosunku do pozwanej D. D. (2) (pkt 3. wyroku) z uwagi na okoliczność, że pozwana nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, brak było zatem podstaw do orzekania eksmisji wobec osoby która jest w lokalu jedynie zameldowana.

W pkt. 4 sentencji wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc. Powód wygrał sprawę w stosunku do pozwanego D. D. (1), i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na tym pozwanym ciążył obowiązek poniesienia kosztów procesu, w tym obowiązek zwrotu równowartości kosztów procesu poniesionych przez powoda.

Powód poniósł koszty procesu w wysokości 4257 złotych. Złożyły się na nie: opłata od pozwu w wysokości 200 zł, opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych oraz wynagrodzenie jego pełnomocnika w osobie adwokata w wysokości 240 złotych. Zostało ono ustalone zgodnie z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800 ze zm.).

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.