

Sygn. akt I C 343/14

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Anna Ogińska - Łągiewka

Protokolant Alicja Kicka

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa Miasta (...)

przeciwko A. W., J. W. (1), J. W. (2), W. W.

o eksmisję

powództwo oddała.

Sygn. akt I C 343/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12.02.2014 r. powód Miasto (...)wniósł o rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...)znajdującego się w budynku położonym przy al. (...)w W.oraz o nakazanie pozwanym A. W., J. W. (1), J. C.i W. W.opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu, a także o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana A. W.posiadała nieruchomość położoną w J., którą zbyła w drodze darowizny na rzecz swojego syna w dniu 21.10.2008 r. W związku z powyższym pozwani byli w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie bez pomocy urzędu m.(...), a zatem lokal nr (...)w budynku przy al. (...)wynajmowany przez pozwanych jest im zbędny. Pomimo podjętych działań zmierzających do osiągnięcia porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania z pozwanymi umowy najmu, nie wyrazili oni zgody na powyższe we wskazanym terminie (pozew – k. 5-6).

W odpowiedzi na pozew pozwani A. W. i J. W. (1) wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, że po stronie powoda nie występują „ważne przyczyny”, o których mowa w art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i które mogłyby stanowić podstawę rozwiązania umowy najmu. Pozwani podnieśli, że wstąpili w stosunek najmu sporego lokalu na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 ustawo o ochronie praw lokatorów w dniu 11.07.2011 r., umowa najmu została zaś podpisana w czerwcu 2011 r. Lokal jest przez nich natomiast zajmowany od 1980 r., kiedy to poprzedni najemca wyjechał z Polski kierując oświadczenie w formie notarialnie poświadczonej do ówczesnego wynajmującego, tj. Prezydium Rady Narodowej (...), że „nie rości i zrzeka się wszelkich praw do tego lokalu”. Oświadczenie to znajduje się w aktach wynajmującego i w 1986 r. zostało przekazane wynajmującemu do wiadomości, który nie zareagował na to oświadczenie i nie przeprowadził eksmisji. Pozwani podnieśli, iż umowa najmu nie została z nimi zawarta z

uwagi na złe warunki socjalne oraz w ramach wykonywania socjalnych funkcji wynajmującego, przy czym nie może ostać się twierdzenie, że przekazanie synu prawa własności budynku w J. niemal 6 lat temu oznacza, iż pozwani są w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, bez pomocy powoda. Pozwani wskazali również, że lokal w którym zamieszkują jest i był im niezbędny, a nadto wiąże z nim dalsze plany życiowe (odpowiedź na pozew – k. 29-36).

Na rozprawie w dniu 2.06.2014 r. pozwani J. W. (2) i W. W. wnieśli o oddalenie powództwa (k. 57).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

T. G. był najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) (obecnie Al. (...)) 95/99 w W. (okoliczność bezsporna). W 1980 r. T. G. wyjechał za granicę. Przed wyjazdem T. G. w ww. lokalu zameldowani zostali A. W. i J. W. (1). Wymienione osoby zamieszkały w lokalu wraz z dziećmi w październiku 1980 r. (zeznania pozwanej A. W. – k. 58 i k. 78; zeznania pozwanego J. W. (1) – k. 57-58 i k. 78).

W dniu 12.07.1986 r. T. G. złożył do Prezydium Rady Narodowej (...) oświadczenie, że nie rości i zrzeka się wszelkich praw do kwaterek mieszkalnych nr (...) przy ul. (...) w W., którego był głównym lokatorem do czasu wyjazdu z Polski w 1980 r. Jednocześnie wskazał, że w mieszkaniu pozostał zameldowany tam J. W. (1) wraz z rodziną (k. 48).

A. W. od 1993 r. była właścicielką nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu, oznaczoną nr ewidencyjnym 161 z obrębu 53, o obszarze 717, 00 m², położonej w miejscowości J.. Nieruchomość tą nabyła będąc zamężną, jednakże stanowiła ona jej majątek osobisty. W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla wskazanej nieruchomości wpisane było ograniczone prawo rzeczowe w postaci dożywotniego, nieodpłatnego prawa użytkowania całej nieruchomości wraz z budynkiem na rzecz J. W. (1). W dniu 21.10.2008 r., J. W. (1) oświadczył przed notariuszem, iż zrzeka się wymienionego wyżej prawa. A. W. oświadczyła zaś, że daruje swojemu synowi – W. W. wskazaną wyżej nieruchomość (akt notarialny – k. 62-63).

W dniu 27.06.2011 r. pomiędzy Zakładem (...)w D.Ś.m.(...), a A. W.i J. W. (1)zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w budynku przy Al. (...)w W.. Przedmiotowa umowa zawarta została w trybie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (§ 1 ust. 1 umowy). W § 6 ust. 1 umowy wskazano, iż najem lokalu związany został na podstawie ww. regulacji z dniem 11.07.2002 r., przy czym umowa zawierana jest na czas nieoznaczony (umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...)- k. 37-38). A. W.i J. W. (1)złożyli do wynajmującego wniosek o wykup przedmiotowego lokalu (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 24.08.2012 r. Zastępca Burmistrza D.Ś.m.(...)poinformował A. W.i J. W. (1), iż ze zgromadzonych przez Wydział Zasobów Lokalowych dla D.-Ś.(...)m.st. W.dokumentów wynika, iż będąc najemcą komunalnego lokalu mieszkalnego nr (...)przy Al. (...)w W.A. W.była właścicielem działki nr (...)przy u. G.nr 45e w J.. Ponadto, również J. W. (1)na podstawie art. 28¹ Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego miał prawo do korzystania z ww. nieruchomości i posiadał tytuł prawny do tej nieruchomości innego rodzaju niż prawo własności oraz prawo najmu. W przedmiotowym piśmie wskazano, że w dniu 21.10.2008 r. A. W.dokonała bezpłatnego przeniesienia ze swojego majątku prawa własności ww. nieruchomości do majątku syna W. W.. Wobec powyższego poinformowano najemców, iż uzasadnione jest przyjęcie, że zbycie nieruchomości miało charakter czynności dokonanej co do zasady w tym celu, by w chwili ewentualnego wykupu lokalu komunalnego najemcy mogli wykazać, iż nie posiadają tytułów prawnych do innych nieruchomości. Do 21.10.2008 r. najemcy dysponowali zaś własnościowym prawem do wspomnianej nieruchomości, mogli czerpać z niej pożytki, bądź w niej zamieszkiwać. Z uwagi na dokonanie bezpłatnego przeniesienia ze swojego majątku prawa własności ww. nieruchomości do majątku syna zasadne jest zatem stwierdzenie, że najemcy są w stanie zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe, bez pomocy (...)m.(...), a zatem wynajmowany lokal jest im zbędny. Wobec powyższego Zastępca Burmistrza D.Ś.m.(...)zapropozował A. W.i J. W. (1)rozwiązanie umowy najmu lokalu nr (...)przy Al. (...)w W.(pismo – k. 18-19).

Najemcy nie wyrazili zgody na rozwiązanie umowy najmu (okoliczność bezsporna).

Obecnie w lokalu nr (...) położonym przy Al. (...) w W. zamieszkują A. W. i J. W. (1). J. W. (2) posiada od 2007 r. własne mieszkanie przy ul. (...) w W., na zakup którego środki darowali jej rodzice oraz babcia. Na przedmiotowym lokalu mieszkalnym ustanowione zostało zabezpieczenie w postaci hipoteki. W. W. zamieszkuje w mieszkaniu położonym w J., przy ul. (...). A. W. i J. W. (1) utrzymują się z emerytury A. W. w wysokości 1.700, 00 zł netto, otrzymują również wsparcie finansowe od dzieci, nie posiadają oszczędności, ani prawa do jakichkolwiek nieruchomości (okoliczności niezaprzeczone przez stronę przeciwną; zeznania pozwanej A. W. – k. 58 i k. 78; zeznania pozwanego J. W. (1) – k. 57-58 i k. 78;).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych do akt sprawy i wskazanych powyżej dokumentów, a także na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach lokalu numer (...) znajdującego się w budynku przy al. (...) w W.. Ponadto ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie Sąd poczynił również w oparciu o zeznania pozwanych A. W., J. W. (1), jak i w oparciu o twierdzenia pozwanych J. C. i W. W., które nie zostały zaprzeczone przez stronę przeciwną.

Sąd dał wiarę wskazanym wyżej dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez strony niniejszego postępowania.

Sąd dał także wiarę zeznaniom pozwanych, były one bowiem logiczne, spójne oraz zgodne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W toku niniejszego postępowania powód domagał się rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku położonym przy al. (...) w W. oraz nakazania pozwanym A. W., J. W. (1), J. C. i W. W. opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu. Podnosił, że pozwana A. W. posiadała prawo do innej nieruchomości, którą darowała synowi W. W.. W związku z powyższym powód wywodził, iż pozwani byli w stanie zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe, bez pomocy (...) m. (...), przy czym sporny lokal jest potrzebny wynajmującemu dla wykonywania zadań publicznych. Pozwani A. W. i J. W. (1) podnosili natomiast, iż wstąpili w stosunek najmu przedmiotowego lokalu na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w oderwaniu od posiadanej przez nich sytuacji majątkowej. Wskazywali, że czynność prawna w postaci dokonanej na rzecz syna przeszło sześć lat przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie darowizny nie pozwala na stwierdzenie, iż są oni w stanie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

W niniejszej sprawie powód oparł swoje roszczenie wobec pozwanych na treści przepisu art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), zgodnie z którym właściciel z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2 tegoż przepisu, może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Ustalony przez Sąd stan faktyczny pozostawał pomiędzy stronami bezsporny, zatem rozstrzygnięcie odnośnie do słuszności roszczenia o rozwiązanie stosunku najmu z pozwanymi i nakazanie im opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym przy ulicy (...). Solidarności 95/99 w W. zależało wyłącznie od ustalenia czy w niniejszej sprawie istniała po stronie powoda ważna przyczyna uzasadniająca uwzględnienie powództwa w rozumieniu przepisu art. 11 ust. 10 wyżej powołanej ustawy. W tym miejscu wskazać należy, iż w przedmiocie zastosowania ww. regulacji nie ma znaczenia fakt, iż A. W. i J. W. (1) wstąpili w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie

ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu, przy czym w dniu nawiązania umowy najmu czynsz najmu takich lokali jest naliczany w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej (art. 30 ust. 2 ustawy). Wstąpienie w stosunek najmu na tej podstawie jest bowiem jedną z form nawiązania stosunku najmu, natomiast zawarta następnie umowa najmu lokalu może być rozwiązana przy zaistnieniu przesłanek wskazanych w ustawie.

Wskazać należało, że pojęcie "ważnych przyczyn" w rozumieniu przepisu art. 33 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zachowało aktualność na gruncie przepisu art. 11 ust. 10 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powszechnie przyjmuje się, że "ważna przyczyna", a więc przyczyna uzasadniająca powództwo wynajmującego o rozwiązanie umowy najmu i nakazanie najemcy opróżnienia lokalu zachodzi także wówczas, gdy lokal stanie się z istotnych względów osobistych lub rodzinnych potrzebny wynajmującemu, a jednocześnie nie jest niezbędny najemcy. Pogląd ten jest wyrazem trafnego rozumienia treści i intencji przepisu art. 33 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (por. w tym zakresie wyrok SN z dnia 28 września 2001 roku, III CKN 404/00; wyrok SN z dnia 27 maja 1999 roku, II CKN 362/98). W uzasadnieniu wyroku z dnia 27 maja 1999 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt II CKN 362/98, który zapadł na gruncie poprzednio obowiązującej ustawy, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zwraca uwagę ogólnikowość pojęcia "ważnych przyczyn" i jego niedookreślenie. Powoduje to elastyczność unormowania, ale także trudności przy jego stosowaniu. Oceniając, czy w konkretnych okolicznościach zachodzą "ważne przyczyny" w rozumieniu przepisu art. 33 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, należy mieć na względzie przede wszystkim charakter i cel tego przepisu, odczytywane przy uwzględnieniu - z jednej strony - przyświecającej polskiemu prawu zasady ochrony własności (art. 21 i 64 Konstytucji RP) i - z drugiej strony - obecnej także w naszym prawie zasady ochrony lokatorów (najemców lokali mieszkalnych), która znalazła wyraz w przepisie art. 75 Konstytucji, a także m.in. w przepisach ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Z treści przepisu art. 35 tej ustawy wynikało, że "ważną przyczyną", według art. 33 ustawy, była konieczność przeprowadzenia rozbiórki budynku lub remontu albo modernizacji, wymagających opróżnienia niektórych albo wszystkich lokali. Innym przykładem takiej "ważnej przyczyny" może być posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, w którym może on zamieszkać. Nadto, ważna przyczyna uzasadniająca powództwo wynajmującego o rozwiązanie najmu i nakazanie najemcy opróżnienia lokalu zachodzi także wówczas, gdy lokal stanie się z istotnych względów osobistych lub rodzinnych niezbędny wynajmującemu, a nie jest niezbędny najemcy. Pogląd ten jest wyrazem trafnego rozumienia treści i intencji przepisu art. 33 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Sąd w pełni podzielił ww. stanowisko.

Mając na uwadze powyższe przyjąć należało, że ważna przyczyna rozwiązania stosunku najmu, w rozumieniu przepisu art. 11 ust 10 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) zachodzi, gdy dany lokal okazuje się być niezbędnym wynajmującemu z istotnych względów osobistych lub rodzinnych albo też w odniesieniu do osoby prawnej dla właściwego wykonywania zadań publicznych, natomiast najemca dysponuje możliwościami finansowymi, by swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoić w inny sposób (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 stycznia 2000 roku, II CKN 720/98). Sąd zważył, że w sytuacji zaistnienia kolizji interesów pomiędzy stronami umowy najmu lokalu, która to kolizja dotyczy z jednej strony ochrony interesu publicznego, z drugiej zaś prywatnych praw najemcy, pierwszeństwo należy przyznać realizacji uprawnień wynajmującego, ale tylko wtedy, gdy sytuacja finansowa najemcy umożliwia mu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w inny sposób i dlatego sporny lokal nie jest mu niezbędny (por. wyrok SN z dnia 27 stycznia 2000 r., II CKN 720/98).

W niniejszej sprawie szczególnej staranności wymagało wyważenie interesu zarówno powoda, jak i pozwanych oraz dokonanie oceny, któremu z tych interesów należy udzielić ochrony w razie kolizji między interesem właściciela lokalu a interesem najemcy tego lokalu, nie zawsze bowiem interes właściciela zasługuje na ochronę. Podkreślenia w tym miejscu wymagało, że dla oceny, czy taka „ważna przyczyna” zachodzi, decydujący jest stan faktyczny istniejący w chwili wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.).

Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy w pierwszej kolejności wskazać należało, że jak zostało wykazane w toku postępowania w lokalu nr (...) położonym w budynku przy Al. (...) w W. zamieszkuje obecnie A. W. i J. W. (1). Również z tymi pozwanymi zawarta została umowa najmu lokalu. Zarówno J. C., jak i W. W. nie zamieszkują już w spornym lokalu. J. C. od 2007 r. posiada własne mieszkanie przy ul. (...) w W., zaś W. W. zamieszkuje w mieszkaniu położonym w J., przy ul. (...), które zostało mu przekazane na podstawie umowy darowizny przez A. W.. Brak zatem podstaw w stosunku do tych pozwanych orzeczenia rozwiązania umowy najmu i nakazania opuszczenia i opróżnienia lokalu. W stosunku zaś do A. W. i J. W. (1) w ocenie Sądu powód nie wykazał, ażeby istniała po jego stronie ważna przyczyna uzasadniająca rozwiązanie stosunku najmu i nakazanie pozwanym opróżnienia spornego lokalu. Nie została również spełniona druga z przesłanek koniecznych dla uwzględnienia powództwa wynajmującego, albowiem lokal, co do którego powód wniósł o rozwiązanie stosunku najmu, jest niezbędny najemcom dla zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.

W toku postępowania powód wskazywał, że lokal nr (...) znajdujący się w budynku przy Al. (...) w W. był mu niezbędny do realizowania zadań publicznych. Strona powodowa podkreślała, że mieszkaniowy zasób D.-Ś.m.(...)systematycznie ulega zmniejszeniu, co spowodowane jest koniecznością opróżniania budynków, których stan techniczny zagraża życiu mieszkańców oraz dokonywanymi zwrotami budynków na rzecz ich byłych właścicieli lub spadkobierców w trybie przepisów dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.st. Warszawy. W ocenie Sądu powyższe twierdzenia powoda nie świadczyły jednak o niezbędności rozwiązania umowy najmu z pozwanymi dla realizacji swojego interesu. Sąd zważył bowiem, że powód winien był przedstawić dowody wykazujące, że to właśnie lokal zajmowany przez pozwanych jest mu niezbędny do realizacji polityki mieszkaniowej gminy, bądź przedstawić np. listę osób, które faktycznie otrzymają przedmiotowy lokal po rozwiązaniu stosunku najmu z pozwanymi. Powód ograniczył się jednak wyłącznie do wskazania, że na dostarczenie lokalu komunalnego na terenie D.Ś. oczekuje aktualnie ponad 700 gospodarstw domowych. W ocenie Sądu zatem, przyczyna rozwiązania umowy najmu wskazywana przez powoda była przyczyną jedynie hipotetyczną, o wysokim stopniu ogólności, nie dającą się ocenić precyzyjnie w realiach konkretnego postępowania prowadzonego przez Sąd. Celem prawidłowego wykazania własnego interesu powód winien był wskazać choćby komu zamierza wynająć przedmiotowy lokal oraz w jakim terminie. Zważyć należało, że pozwanych najemców nie mogą obciążać skutki braku wywiązywania się przez powoda ze swych obowiązków w sferze socjalnej.

W odniesieniu do możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez pozwanych zważyć należało, że pozwani A. W. i J. W. (1) zarówno w momencie wyrokowania, jak i już wcześniej – w chwili złożenia pozwu – faktycznie takimi możliwościami nie dysponowali. Bezsprzeczne w niniejszej sprawie pozostawało, że w chwili wniesienia powództwa pozwani nie dysponowali już tytułem prawnym do jakiegokolwiek odrębnej nieruchomości, gdyż nieruchomość położona w miejscowości J., którą właścicielem była A. W. została przez nią w dniu 21.10.2008 r. przeniesiona w drodze darowizny na rzecz syna W. W.. W konsekwencji nie można uznać za uzasadnioną argumentacji powoda, w zakresie w jakim twierdził on, że sam fakt wcześniejszego posiadania prawa własności nieruchomości przez pozwaną (przy czym J. W. (1) przysługiwało dożywotnie, nieodpłatne prawo użytkowania nieruchomości wraz z budynkiem), a następnie jej zbycie w drodze darowizny, automatycznie przemawia za uznaniem zdolności pozwanych do samodzielnej realizacji ich potrzeb mieszkaniowych. Niemniej jednak, nawet gdyby uznać, że wcześniej, tj. przed dokonaniem przez pozwaną A. W. darowizny na rzecz syna, pozwani taką zdolność do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie posiadali, to i tak stan ten ustał w chwili wyzbycia się przez A. W. tytułu prawnego ww. nieruchomości, tj. w dniu 21.10.2008 r. W chwili wniesienia powództwa w niniejszej sprawie rzeczywista sytuacja prawna, jak i faktyczna pozwanych w aspekcie ich zdolności do samodzielnego realizowania potrzeb mieszkaniowych, nie różniła się więc od tej jaka istniała przed uzyskaniem przez pozwaną A. W. prawa własności nieruchomości. Na marginesie wskazać należało, że umowa najmu lokalu nr (...) położonego w W. przy Al. (...) została przez Zakład (...) w D. Ś. m.st. W. oraz A. W. i J. W. (1) zawarta w dniu 27.06.2011 r., a zatem już po dokonaniu darowizny na rzecz W. W.. Pomimo faktu, że umowa najmu zawarta została na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w ocenie Sądu powód, analizując sytuację mieszkaniową pozwanych mógł już w tym czasie posiadać wiedzę, iż pozwanej przysługiwało wcześniej prawo własności nieruchomości położonej w J.. Pomimo tego pozew w niniejszej sprawie został złożony dopiero w dniu 12.02.2014 r., a zatem niemal po

upływie sześciu lat od dnia dokonania darowizny, w sytuacji, gdy pozwanym nie przysługiwało już prawo do żadnej nieruchomości. Konkludując zatem stwierdzić należało, że żądanie powoda w niniejszej sprawie nie mogło zostać uwzględnione chociażby z tej tylko przyczyny, że zostało zgłoszone za późno.

Sąd miał na uwadze ponadto, że obecna sytuacja majątkowa A. W. i J. W. (1) nie pozwala na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, bez udziału (...)m.(...). Źródło utrzymania ww. pozwanych stanowi emerytura A. W. w wysokości 1.700, 00 zł netto, a także środki uzyskiwane w ramach pomocy świadczonej przez dzieci. Pozwani nie posiadają nadto żadnych oszczędności. Kierując się zasadami doświadczenia życiowego przyjęć zatem należało, że pozwani nie dysponują środkami, które pozwalałyby im na wynajęcie innego lokalu mieszkalnego, np. od podmiotu prywatnego. Nie należy również pomijać faktu, że w mieszkaniu nr (...) przy Al. (...) w W. znajduje się centrum życiowe pozwanych. Zamieszkują oni w przedmiotowym lokalu od października 1980 r., a zatem przeszło od 34 lat, są do niego przywiązani. W ocenie Sądu orzeczenie wobec nich rozwiązania stosunku najmu i eksmisji w ww. okolicznościach, przy uwzględnieniu, że pozwani są już osobami starszymi - w wieku 63 lat, co jednocześnie wiązałoby się z koniecznością poszukiwania przez nich innego lokalu, byłoby niecelowe. Na marginesie tylko wskazać należało, iż nawet w wypadku, gdyby pozwanej w chwili wyrokowania przysługiwało prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości J. to okoliczność taka sama przez się nie mogłaby uzasadniać przyjęcia „ważnej” przyczyny jako podstawy do uwzględnienia powództwa. Najemcy nie posiadali bowiem tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, w którym mogliby zamieszkać. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że sugerowanie, by pozwani przeprowadzili się do innej miejscowości i zaspakajali swe potrzeby mieszkaniowe w innej gminie stanowiłoby dążenie do wykluczenia ich ze wspólnoty samorządowej, co nie może spotkać się ze społeczną aprobatą.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał, że powództwo w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie mogło zostać uwzględnione, jako niespełniające kryteriów wskazanych w treści przepisu art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W postępowaniu zostało bowiem wykazane, że sytuacja pozwanych A. W. i J. W. (1) nie umożliwia im zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, a lokal, w którym pozwani obecnie zamieszkują jest im niezbędny dla zaspokojenia tych potrzeb. Z uwagi na fakt, że pozwani J. C. i W. W. nie byli stroną umowy najmu, zaś ich prawo do lokalu było prawem pochodnym do prawa ww. pozwanych, przy uwzględnieniu, że zarówno w chwili wniesienia pozwu, jak i w chwili wyrokowania nie zamieszkiwali już w lokalu nr (...) w W. przy Al. (...), powództwo w odniesieniu do tych pozwanych również podlegało oddaleniu.

Z przytoczonych wyżej względów należało orzec jak w sentencji.

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.