

*Sygn. akt I C 2437/18*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 17 kwietnia 2019 roku**

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Radosław Florek**

**Protokolant: Marta Chęcińska**

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2019 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej D.**

przeciwko **A. M. (1)** i **A. M. (2)** oraz małoletnim **W. M., O. M., E. M.** i **K. M.**

**o opróżnienie lokalu mieszkalnego**

I. oddała powództwo;

II. oddała wniosek strony powodowej Gminy Miejskiej D. o zasądzenie kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska D. wystąpiła o nakazanie pozwanym A. M. (1) i A. M. (2) oraz małoletnim W. M., Oliwi (...), E. M. i K. M., aby opuścili, opróżnili i wydali jej lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) przy ulicy (...) w D..

Na uzasadnienie żądania pozwu wskazała, że jest właścicielką spornego lokalu, a na mocy umowy najmu zawartej w dniu 2 grudnia 2015 roku pozwani A. M. (1) i A. M. (2) stali się jego najemcami. Podkreśliła, że wraz z pozwanymi A. M. (1) i A. M. (2) w lokalu tym zamieszkują ich dzieci, czyli małoletni pozwani W. M., O. M., E. M. i K. M.. Podała, że umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony, a na jej podstawie pozwani zobowiązani byli uiszczać co miesiąc czynsz najmu. Wskazała, że od pewnego czasu pozwani zaprzestali regulowania czynszu najmu, a ich łączne zadłużenie z tego tytułu wynosi 6.245 złotych i 74 grosze wraz z odsetkami. Oświadczyła, że pismem z dnia 10 maja 2016 roku pozwani zostali wezwani do zapłaty zaległości w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i skierowania sprawy na drogę sądową. Podała, że wezwanie okazało się bezskuteczne i w związku z tym w dniu 21 września 2016 roku wypowiedziano pozwanym umowę najmu tegoż lokalu mieszkalnego. Oświadczyła, że pomimo upływu okresu wypowiedzenia pozwani nie opróżnili przedmiotowego lokalu mieszkalnego i korzystają z niego w sposób bezumowny.

Na rozprawie w dniu 9 stycznia 2019 roku, pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Motywuując swoje stanowisko podali, że za zgodą strony powodowej wykonali remont tego mieszkania, a powodowa Gmina zobowiązała się do wykonania komina i instalacji wentylacyjnej, czego jednak do tej pory nie uczyniła. Podkreślili, że ich dochody były przeznaczane na bieżące remonty mieszkania przeprowadzane w celu usunięcia wilgoci, a w związku z tym nie starczało im na zapłatę czynszu. Wskazali, że wielokrotnie wymieniali meble w

mieszkańciu ze względu na pleśń oraz zarzucili, iż wysokość czynszu najmu była zawyżona w stosunku do standardu lokalu.

Powództwo nie jest zasadne i nie podlega uwzględnieniu.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa zażądała eksmisji pozwanych ze spornego lokalu mieszkalnego wskazując, że nie przysługuje im obecnie żaden tytuł prawny do korzystania z tego lokalu, gdyż skutecznie wypowiedziała pozwanym A. M. (1) i A. M. (2) umowę najmu tegoż lokalu. W związku z tym Sąd ustalił, na podstawie dowodów z odpisu umowy najmu z dnia 2 grudnia 2015 roku znajdującego się na kartach od 5 do 6 akt sprawy oraz przesłuchania pozwanych A. M. (1) i A. M. (2), że w dniu 2 grudnia 2015 roku strona powodowa zawarła z tymi pozwanymi umowę najmu spornego lokalu na czas nieoznaczony, przy czym strony tej umowy określiły wysokość czynszu najmu i innych opłat na poziomie 644 złotych i 59 groszy. Zgodnie z przepisami artykułu 11 ustępu 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej „Ustawą o ochronie lokatorów”, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, tak jak to ma miejsce w przypadku umowy najmu lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w przepisach tegoż artykułu, przy czym wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Z kolei przepis artykułu 11 ustępu 2 punktu 2 Ustawy o ochronie lokatorów stanowi, że nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za 3 pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. W rozpoznawanej sprawie należy w pierwszym rzędzie podkreślić, że strona powodowa na poparcie swojego żądania wskazała, iż przed wypowiedzeniem umowy najmu pozwanym A. M. (1) i A. M. (2), pismem z dnia 10 maja 2016 roku wezwała ich do spłaty zadłużenia z tytułu czynszu najmu w kwocie 1.964 złotych, w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia tegoż pisma i zapowiedziała, że brak wpłaty w tym terminie spowoduje wypowiedzenie umowy najmu na podstawie zacytowanych wyżej przepisów. Opisana okoliczność znalazła potwierdzenie w dowodzie z odpisu tego dokumentu znajdującym się na karcie 7 akt sprawy. Z dowodów z odpisów potwierdzeń odbiorów z dnia 16 czerwca 2016 roku znajdujących się na karcie 8 akt sprawy wynika z kolei, że pismo to zostało odebrane przez pozwanych A. M. (1) i A. M. (2) w dniu 16 czerwca 2016 roku. Wszystkie przedstawione okoliczności potwierdzili także w trakcie przesłuchania pozwani A. M. (1) i A. M. (2). Co istotne strona powodowa udowodniła, na podstawie dowodów z noty odsetkowej znajdującej się na karcie 14 akt sprawy i zestawienia sald znajdującemu się na karcie 15 akt sprawy, że w maju 2016 roku zadłużenie pozwanych z tytułu czynszu najmu wynosiło faktycznie 1.964 złote, czyli byli oni w zwłoce z zapłatą czynszu najmu i innych opłat za używanie lokalu za 3 pełne okresy płatności, co jest warunkiem skutecznego wypowiedzenia umowy najmu i który to warunek w ocenie składu orzekającego musi być spełniony już na etapie uprzedzenia o możliwości wypowiedzenia umowy najmu. Wskazana okoliczność nie była przy tym kwestionowana przez pozwanych. Dodatkowo Sąd ustalił, w oparciu o dowód z odpisu wypowiedzenia umowy najmu z dnia 21 września 2016 roku znajdującego się na karcie 9 akt sprawy, że w tym dniu strona powodowa złożyła na piśmie oświadczenie o wypowiedzeniu przedmiotowej umowy najmu na podstawie artykułu 11 ustępu 2 punktu 2 Ustawy o ochronie lokatorów ze względu na nieuregulowanie zadłużenia z tytułu czynszu najmu, które na dzień 31 sierpnia 2016 roku wynosiło 3.424 złote i 36 groszy, przy miesięcznym wymiarze czynszu najmu wynoszącym 458 złotych i 48 groszy. Z dowodu z odpisu potwierdzenia odbioru z dnia 26 września 2016 roku znajdującemu się na karcie 9 akt sprawy wynika, że pismo to pozwani odebrali w dniu 26 września 2016 roku. W tym przypadku doszło więc do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu i stosunek najmu uległ rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia, czyli w dniu 31 października 2016 roku, a tym samym od tego momentu na podstawie przepisu artykułu 675 paragrafu 1 zdania 1 Kodeksu cywilnego pozwani co do zasady są zobowiązani zwrócić przedmiot najmu. Przepis ten stanowi bowiem, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Dotyczy to także osób, które razem z najemcą zamieszkują lokal i wywodzą swoje prawa do korzystania z niego z praw najemcy, tak jak to ma miejsce w niniejszej sprawie.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy Sąd uznał jednak, że powództwo o eksmisję pozwanych stanowi nadużycie praw i w związku z tym podlega oddaleniu. Zgodnie z przepisami artykułu 5 Kodeksu cywilnego nie można czynić ze swego prawa użytku, które by było sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego, a takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Cytowane unormowanie służy łagodzeniu rygorystyki przepisów prawnych i dostosowaniu ich do konkretnych okoliczności faktycznych. Zawiera ona klauzule generalne, które należy traktować jako ogólne normy społeczne odnoszące się do wszystkich przypadków, gdy powołanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony. Jeśli chodzi natomiast o pojęcie zasad współzycia społecznego, to trzeba przyjąć, że wyrażają one ideę słuszności w stosunkach międzyludzkich oraz odwołują się do powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Są to po prostu podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. W rozpoznawanej sprawie na podstawie dowodów z przesłuchania pozwanych A. M. (1) i A. M. (2) Sąd ustalił, że sporny lokal nie nadawał się w ogóle do zamieszkania i musieli oni przeprowadzić jego gruntowny remont. W ramach tego remontu doprowadzili do niego wodę, położyli panele podłogowe i płytki, wykonali tynki i zrobili w całości na nowo łazienkę. Wskazane okoliczności znajdują potwierdzenie w dowodach z protokołów zdawczych lokalu mieszkalnego i kserokopiach zdjęć przedmiotowego lokalu, znajdujących się w aktach lokalowych prowadzonych dla spornego lokalu mieszkalnego. Co istotne pozwani A. M. (1) i A. M. (2) w całości sfinansowali ten remont, ponosząc z tego tytułu wydatki wynoszące co najmniej kilkanaście tysięcy złotych. Oznacza to, że pozwani A. M. (1) i A. M. (2) przywrócili do w miarę normalnego użytkowania ten lokal i to na własny koszt, bez jakichkolwiek istotnej pomocy strony powodowej. W ten sposób niewątpliwie zapewnili dalsze jego funkcjonowanie jako lokalu mieszkalnego i zwiększyli jego wartość. Nie uszło przy tym uwadze Sądu, że z dowodów z przesłuchania pozwanych A. M. (1) i A. M. (2) oraz z notatki służbowej z dnia 15 marca 2016 roku znajdujących się w aktach lokalowych wynika, iż strona powodowa wiedziała o tych nakładach na to mieszkanie, gdyż jej przedstawiciele przeprowadzili w tym lokalu wizję lokalną w dniu 15 marca 2016 roku. Należy jednocześnie zauważyć, że na podstawie tych dowodów Sąd ustalił również, iż w związku z przeprowadzeniem remontu spornego lokalu zapewniono pozwanych o tym, że zostaną zwolnieni z czynszu najmu do końca kwietnia 2016 roku. Nie zawarto jednak w tym zakresie żadnego aneksu do przedmiotowej umowy najmu, a w związku z tym nie zmieniono w tym zakresie treści tej umowy, gdyż taka jej zmiana wymagała zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, co wynika z paragrafu 8 ustępu 2 umowy najmu z dnia 2 grudnia 2015 roku. Ostatecznie jak wynika z dowodów z przesłuchania pozwanych A. M. (1) i A. M. (2) oraz odpisu wezwania do zapłaty z dnia 10 maja 2016 roku znajdującego się na karcie 7 akt sprawy, strona powodowa nie naliczyła czynszu najmu jedynie za okres od grudnia 2015 roku do stycznia 2016 roku, a brak zapłaty czynszu najmu za pozostały okres stanowił podstawę wypowiedzenia pozwanym A. M. (1) i A. M. (2) przedmiotowej umowy najmu. Jak wynika z tych ustaleń strona powodowa w zasadzie nie rozliczyła się w żaden sposób z tymi pozwanymi w zakresie poniesionych przez nich kosztów remontu, a przy tym wykorzystwała brak wiedzy prawniczej po ich stronie i pozbawiła ich prawa najmu tego lokalu. W tych okolicznościach należy zachowanie powodowej Gminy ocenić jako naganne i naruszające zasadę zaufania i lojalności we wzajemnych stosunkach. Skoro bowiem odniosła ona korzyść majątkową w wyniku działań pozwanych A. M. (1) i A. M. (2) polegającą na przywróceniu lokalu mieszkalnego do w miarę poprawnego stanu, to powinna się z nimi rozliczyć, chociażby przez potrącenie tych należności z czynszu najmu, a w szczególności powinna powstrzymać się od działań pozbawiających ich prawa do spornego lokalu, przynajmniej do czasu rozliczenia się z nimi za ten lokal. Z drugiej strony w oparciu o dowody z przesłuchania pozwanych A. M. (1) i A. M. (2) Sąd ustalił, że lokal ten nadal pozostaje w złym stanie, gdyż jest zawilgocony, a w związku z tym pozwani muszą na swój koszt zbijać w nim tynki i wymieniać co pewien czas meble z powodu pleśni. Jednocześnie z tych dowodów wynika, że sporny lokal nie ma własnego ogrzewania, albowiem nie można go podłączyć do żadnego komina, a w związku z tym pozwani muszą ogrzewać go przy użyciu energii elektrycznej, co generuje znaczne dodatkowe koszty jego utrzymania, potwierdzone w dowodach z faktur za energię elektryczną i wykazów wpłat znajdujących się na karcie 29 akt sprawy. Należy jednocześnie podkreślić, że w świetle przepisów artykułu 6a ustępu 3 punktu 3 Ustawy o ochronie lokatorów obowiązek zapewnienia najemcom prawidłowego funkcjonowania instalacji centralnego ogrzewania i naprawy lokalu spoczywa na wynajmującym i stosownie do tego obowiązku, jak wynika z dowodu z przesłuchania pozwanych A. M. (1) i A. M. (2), strona powodowa zobowiązała się do wybudowania dla tego lokalu odrębnego komina i wykonania w nim

wentylacji, czego jednak do tej pory nie zrobiła. Tym samym nie wywiązała się z podstawowych swoich obowiązków i nie zapewniła pozwanym zamieszkiwania we w miarę godnych warunkach. Nie uszło także uwadze Sądu, że ze względu na takie zachowanie strony powodowej pozwani ponoszą znacznie wyższe koszty utrzymania tego lokalu mieszkalnego i głównie z tego powodu nie byli w stanie na bieżąco płacić czynszu najmu. Co istotne jednak w miarę możliwości spłacają to zadłużenie, co znalazło potwierdzenie w dowodach z przesłuchania pozwanych A. M. (1) i A. M. (2) oraz noty odsetkowej i zestawienia sald płatnika znajdujących się na kartach od 14 do 15 akt sprawy. Należy jednocześnie podkreślić, że dla pozwanych obecnie ten lokal jest domem rodzinnym i jak wynika z dowodu z przesłuchania pozwanych A. M. (1) i A. M. (2) nie mają oni możliwości zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym. Przytoczone wyżej okoliczności świadczą o tym, że działanie strony powodowej jest niezgodny z zasadami współżycia społecznego, a w szczególności z zasadami wzajemnego zaufania, lojalności, życzliwości i uczciwości. Na tych wartościach powinny natomiast opierać się wzajemne relacje między podmiotami prawa cywilnego w obrocie cywilnoprawnym. Nie może być uznane za wykonywanie swojego prawa zachowanie, które jest sprzeczne z tymi zasadami.

Z tych względów, na podstawie przytoczonych przepisów, orzeczono jak w punkcie I sentencji.

Odnosnie rozliczenia kosztów procesu poniesionych przez strony należy wskazać, że w świetle przepisów artykułu 98 paragrafu 1 Kodeksu postępowania cywilnego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

W niniejszej sprawie strona powodowa przegrała w całości niniejszy proces, a tym samym nie było podstaw do obciążenia pozwanych obowiązkiem zwrotu na jej rzecz kosztów procesu. W związku z tym należało oddalić wniosek strony powodowej o zasądzenie kosztów procesu.

Mając powyższe na uwadze w oparciu o przytoczone przepisy Sąd orzekł jak w punkcie drugim wyroku.