

**Sygn. akt I C 1064/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2021 r.

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: Sędzia Irena Minkisiewicz

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2021 r. w Kędzierzynie-Koźlu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) Państwowych Spółka Akcyjna z/s w W.

przeciwko J. D., A. D. (1), D. D., I. D.,

A. R.

o nakazanie opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym J. D. i A. D. (1), aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi (...) Państwowym Spółka Akcyjna z/s w W. lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...);
2. nie przyznaje pozwanym J. D. i A. D. (1) uprawnień do lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanych J. D. i A. D. (1) solidarnie na rzecz powoda (...) Państwowych Spółka Akcyjna z/s w W. kwotę 457 zł ( czterysta pięćdziesiąt siedem złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. oddala powództwo wobec pozwanych D. D., I. D., A. R.;
5. zasądza od powoda (...) Państwowych Spółka Akcyjna z/s w W. na rzecz pozwanej D. D. kwotę 257 zł ( dwieście pięćdziesiąt siedem złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu;
6. zasądza od powoda (...) Państwowych Spółka Akcyjna z/s w W. na rzecz pozwanej A. R. kwotę 257 zł ( dwieście pięćdziesiąt siedem złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 1064/20**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16.09.2020 r. (...) Państwowe S.A. w W. wystąpiły przeciwko J. D., A. D. (1), D. D., A. D. (2) (następnie R.) i małoletniej I. D. reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego D. D. o nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania przez pozwanych lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu powód podał, iż na podstawie umowy najmu z dn. 06.02.1989 r. oddał pozwanemu J. D. do korzystania w najem lokal opisany w petitum pozwu w zamian za regulowanie opłat czynszowych. Pozostali pozwani zajmują z najemcą ten lokal. Z uwagi na powstałe zaległości czynszowe powód w dniu 16.08.2010 r. dokonał uprzedzenia wypowiedzenia umowy najmu, wzywając pozwanych do zapłaty zaległości czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wobec bezskuteczności wezwania w dniu 18.10.2010 r. powód wypowiedział ostatecznie umowę najmu. Spółka uzyskała ponadto przeciwko J. D. tytuły wykonawcze dotyczące należności czynszowych. Pozwani nie wydali powodowi lokalu.

Pozwani wnieśli odpowiedź na pozew (k.81-82), w której domagali się oddalenia powództwa, ewentualnie o orzeczenie o uprawnieniu do zawarcia przez nich umowy najmu lokalu socjalnego. Pozwani wskazali, że pozwane małoletnia I. D. wraz z przedstawicielem ustawowym – matką D. D., także pozwaną w niniejszej sprawie nie mieszkają w spornym lokalu od grudnia 2016 r., natomiast pozwana A. R. (zd. D.) nie zamieszkuje w lokalu od sierpnia 2019 r.

Ponadto, pozwani zakwestionowali, by osoba dokonująca wypowiedzenia była uprawniona do złożenia oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy najmu. Ponadto twierdzili, że skoro od 2013 r. powód nie podejmował działań eksmisyjnych to doszło do zawarcia kolejnej umowy najmu w sposób dorozumiany. Taki stan rzeczy potwierdza min. umowa o oddłużeniu, pomimo, że w umowie zawarto określenie „bezumowne korzystanie”. W ocenie pozwanych celem ugody było umożliwienie zajmowania lokalu pozwanym na dotychczasowych warunkach. Poza tym, jak podnosili wnoszący odpowiedź na pozew zadłużenie było wynikiem choroby ich córki, a także A. D. (1).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 06.02.1989 r. pomiędzy Śl. (...) w K. a J. D. jako najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Najemca zobowiązał się płacić miesięcznie z góry do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego oraz uiszczać opłaty związane z eksploatacją lokalu. W lokalu mieszkali z najemcą: jego żona oraz dzieci, a także małoletnia wnuczka I. D..

Z uwagi na powstałe zaległości czynszowe powód w dniu 16.08.2010 r. dokonał uprzedzenia wypowiedzenia umowy najmu, wzywając pozwanych do zapłaty zaległości czynszowych pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wobec bezskuteczności wezwania w dniu 18.10.2010 r. powód wypowiedział ostatecznie umowę najmu. Spółka uzyskała ponadto przeciwko pozwanemu tytuły wykonawcze dotyczące należności czynszowych

### **Dowód:**

- z umowy najmu k.21-23,
- aneks do umowy najmu k.24,
- uprzednie wypowiedzenie umowy najmu k.24' z dowodami nadania k.25,
- rozwiązanie umowy najmu k.26 z dowodami nadania k.27,
- kopie nakazów zapłaty z powództwa (...) S.A. c/a J. D. k.30-33,
- kopia KRS powoda wraz z aktem notarialnym obejmującym pełnomocnictwo do działania w imieniu powodowej spółki k. 110-116,
- dowód na piśmie z przesłuchania pozwanego J. D. k.134-135,
- dowód na piśmie z przesłuchania pozwanej A. D. (1) k.137-139,

W dn. 03.06.2015 r. pomiędzy powodem a J. D., A. D. (1) i D. D. została zawarta ugoda nr (...). Pozwani jako uczestnicy wyrazili wolę przystąpienia do Programu Oddłużeniowego dla (...) S.A. zorganizowanych przez Wierzyciela zgodnie z regulaminem. W § 1 pkt1 ugody strony zgodnie oświadczyły, że uczestnicy bezumownie korzystają z lokalu położonego w K. przy ul. (...). Zadłużenie na dzień zawarcia ugody wynosiło 71 712,29 zł ( § 1 pkt2 ugody). W ugodzie uczestnicy zobowiązali się do terminowego regulowania zadłużenia z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz rat ( § 2 pkt 1 i 2 ugody). Ponadto zgodnie z treścią § 2 pkt 3 ugody uczestnicy zobowiązali się do regulowania aktualnie obowiązującej wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z rozliczeniem opłat eksploatacyjnych.

**Dowód:** ugoda k. 87-92

W spornym lokalu obecnie zamieszkują wyłącznie pozwani J. D. i A. D. (1).

J. D., A. D. (1), D. D., i małoletnia I. D. nie posiadają orzeczeń o stopniu niepełnosprawności wydanych przez (...). A. D. (2) posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, które zostało wydane na stałe. Żadne z pozwanych nie korzysta z pomocy MOPS. J. D., A. D. (1), D. D. i A. D. (2) nie figurują w ewidencji osób bezrobotnych i nie posiadają statusu osoby bezrobotnej.

J. D. pobiera świadczenie wypłacane przez ZUS w formie emerytury pomostowej w kwocie 1.532,00 netto. A. D. (1) uzyskuje świadczenie wypłacane przez ZUS w postaci renty w kwocie netto 878,81 zł.

Pozwane małoletnia I. D. wraz z przedstawicielem ustawowym – matką D. D. nie mieszkają w spornym lokalu od grudnia 2016 r. Pozwana A. R. nie zamieszkuje w lokalu od maja 2019 r.

#### ***Dowód:***

- z pisma Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K. k.69,94, Powiatowego Urzędu Pracy w K. k.71 i (...)w K. oraz orzeczenia o stopniu niepełnosprawności k.66-67,
- pismo z ZUS k.73,78,
- dowód na piśmie z przesłuchania pozwanego J. D. k.134-135,
- dowód na piśmie z przesłuchania pozwanej A. D. (1) k.137-139,

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Roszczenie powoda należało uznać w części za zasadne.

Powództwo o eksmisję z lokalu mieszkalnego w niniejszej sprawie znajduje podstawę prawną w art. 222 § 1 k.c. Ponadto, w sprawie będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W oparciu o ogólną normę wynikającą z przepisu art. 222 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana.

Ponadto, z uwagi na fakt, iż najem mieszkania stanowi istotny z punktu społecznego stosunek zobowiązaniowy, dlatego też w obowiązującym porządku prawnym sprawy o wydanie lokalu mieszkalnego objęte zostały także reżimem powołanej ustawy.

W świetle stanu faktycznego sprawy stwierdzić należy, że uzasadnione jest żądanie eksmisji pozwanych J. D. i A. D. (1). Bezsporne w sprawie było, iż pozwani z tytułu najmu lokalu zalegali z zapłatą czynszu, co też legło u podstaw wypowiedzenia pozwanym, zajmującym lokal stosunek najmu. Wypowiedzenie najmu nastąpiło na podst. art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i jako takie było faktycznie uzasadnione. Skuteczne wypowiedzenie stosunku najmu pozbawiło w dalszej kolejności pozwanych tytułu prawnego do lokalu. W tym stanie rzeczy Sąd nakazał pozwanym J. D. i A. D. (1), aby opróżnili i opuścili oraz wydali lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...). Na powyższą okoliczność powód przedłożył dowody uzasadniające tak okoliczności, które były podstawą wypowiedzenia umowy najmu jak i powództwa o eksmisję.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanych J. D. i A. D. (1), że w sprawie doszło do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany z tego powodu, że została zawarta ugoda pomiędzy stronami względnie, że dorozumiane zawarcie ugody nastąpiło wskutek tego, że powód od daty wypowiedzenia umowy najmu nie podejmował czynności eksmisyjnych.

Co się tyczy zawartej ugody, to po pierwsze nastąpiła ona 5 lat po rozwiązaniu stosunku najmu. Rozwiązanie ma zatem skutek bezwarunkowy i nie zostało w jakikolwiek sposób konwalidowane zawartą ugoda. Sąd stwierdza, że zawarta

ugoda jest jednoznaczna w swej treści i nie ma żadnych podstaw interpretacyjnych, aby nadawać jej inny sens, niż wynika z jej zapisów. W sposób kategoriyczny z ugody wynika, że pozwani jako uczestnicy przystąpili do programu oddłużeniowego skonstruowanego przez powoda na potrzeby osób, które względem (...) S.A. tak jak pozwani zalegali z płatnościami za czynsz. Termin „bezumownego korzystania z lokalu” występuje w ugodzie wielokrotnie, wskazana jest wysokość długu pozwanych wynikająca z takiej właśnie formy z korzystania ze spornego lokalu, pozwani zobowiązali się ponadto do bieżącej płatności z tego właśnie tytułu. Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu ( § 2). Wskazać należy, że ugoda to umowa konsensualna, obligacyjna, wzajemna i kausalna (przyczynowa). Ugoda pozasądowa ma charakter umowy. Jest zasadą, że zawarta przez strony stosunku cywilnoprawnego ugoda pozasądowa wiąże strony. Niewykonanie ugody nie czyni jej nieważną nawet w świetle zasad współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Z tego zatem względu, że ugoda jako umowa wiąże strony, wierzycielowi w razie jej niewykonania w zastrzeżonym terminie przysługuje roszczenie o wykonanie ugody zgodnie z jej treścią (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1985 r. III CZP 64/85, Lex nr 3194). A skoro tak, to pozwany nie przysługuje też uprawnienie do dowolnego, jednoznacznego i niezgodnego z treścią ugody zmieniania jej treści na swoją rzecz. Jak słusznie zauważyli sami pozwani celem zawarcia ugody była restrukturyzacja zadłużenia, które na dzień zawarcia ugody wynosiło już 71 712,29 zł. Celem zawarcia ugody było zatem umożliwienie spłaty długu na dogodnych dla nich warunkach, do czego pozwani jako uczestnicy Programu Oddłużeniowego dla (...) S.A. się zobowiązali. Sami pozwani przyznali, że złożyli tylko wniosek o oddłużenie lokalu. To, że pozwani nadal lokal zajmowali nie oznacza zatem, by doszło do zawarcia jakiejś kolejnej umowy najmu przez czynności konkludentne. Przeczy temu treść ugody, w której zgodnie z treścią § 2 pkt 3 uczestnicy zobowiązali się wprost do regulowania aktualnie obowiązującej wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z rozliczeniem opłat eksploatacyjnych. Instytucja odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu została jednoznacznie określona, dopuszczalność jej stosowania wynika z obowiązujących przepisów prawa. Dlatego też wywody pozwanych sąd uznał za całkowicie chybione. Poza tym, powód, konsekwentnie na drodze prawnej w elektronicznym postępowaniu upominawczym dochodził zapłaty należności z tego właśnie tytułu, a czemu pozwani nie zaprzeczyli. Nie sposób zatem w okolicznościach wyżej opisanych uznać, by strony miała łączyć umowa najmu spornego lokalu.

Zarzut pozwanych braku należytej reprezentacji powoda przy dokonywaniu czynności wypowiedzenia umowy najmu został obalony przez powoda dowodem z dokumentu k. 101-116. Przedstawiciele powodowej spółki udzielili wymaganego pełnomocnictwa T. S. do składania oświadczeń woli w imieniu spółki opisanego w pkt 1 ppkt18 a dotyczącego rozwiązywania umów najmu.

Rozstrzygnięcie o odmowie przyznania pozwany J. D. i A. D. (1) uprawnienia do lokalu socjalnego wynika z treści przepisu art. 14 ust. 4 powołanej ustawy. W przepisie tym ustawodawca określił katalog osób, w stosunku do których, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Osobami, które podlegają jednej z wymienionych w przepisie kategorii, są: kobiety w ciąży, małoletni, niepełnosprawni w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnieni oraz sprawujący nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkali, obłożnie chorzy, emeryci i renciści spełniający kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Jak wynika z ustaleń faktycznych sprawy, pozwani nie spełniają żadnych kryteriów wynikających z powołanej ustawy, jak też kryteriów wynikających z prawa miejscowego.

W uchwale Nr XXIV/267/20 Rady Miasta K. z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy K. w rozdziale 5 określono zasady najmu socjalnego lokali. Zgodnie z § 8: z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, o najem socjalny lokalu może ubiegać się wnioskodawca: 1) nieposiadający tytułu prawnego do lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy; 2) prowadzący gospodarstwo domowe, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa tego wnioskodawcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem socjalny lokalu oraz

miesiąc zaproponowania wnioskodawcy lokalu w najem socjalny nie przekracza: a) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego - 110% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej, b) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - 110% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej prawo do świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej, z zastrzeżeniem art. 40, art. 41, art. 53a i art. 91, przysługuje: 1) osobie samotnie gospodarującej, której dochód nie przekracza kwoty 461 zł, zwanej dalej „kryterium dochodowym osoby samotnie gospodarującej”, 2) osobie w rodzinie, w której dochód na osobę nie przekracza kwoty 316 zł, zwanej dalej „kryterium dochodowym na osobę w rodzinie”, 3) rodzinie, której dochód nie przekracza sumy kwot kryterium dochodowego na osobę w rodzinie, zwanej dalej „kryterium dochodowym rodziny” – przy jednoczesnym wystąpieniu co najmniej jednego z powodów wymienionych w art. 7 pkt 2–15 lub innych okoliczności uzasadniających udzielenie pomocy społecznej. 2. Rada gminy, w drodze uchwały, może podwyższyć kwoty, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, uprawniające do zasiłków okresowego i celowego.

Świadczenia pozwanych, które zostały ustalone na podstawie danych wskazanych przez ZUS przewyższają te, które jako minimalne zostały wskazane przez prawodawców uprawniające do uzyskania prawa do lokalu socjalnego, wobec czego sąd orzekł jak w pkt 2 wyroku.

Sąd oddalił natomiast powództwo wobec pozwanych D. D. i jej małoletniej córki I. D. oraz A. R. (zd. D.). Wskazać należy, że pojęcie eksmisji tak na gruncie przepisów szczególnych jak i kodeksowych nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane, niemniej jednak można przyjąć, iż obejmuje żądanie usunięcia osoby z lokalu lub nieruchomości zajmowanej bez tytułu prawnego. Żądanie eksmisji dotyczy wszelkich czynności tak prawnych jak i faktycznych mających na celu wydanie orzeczenia nakazującego określonemu podmiotowi w osobie byłego najemcy (oraz członkom jego rodziny i domownikom) opróżnienia lokalu i wydania rzeczy uprawnionej osobie, a to wobec ustania stosunku najmu. Orzeczenie eksmisji ma zastosowanie w sytuacji, w której były najemca nie chce opuścić mieszkania dobrowolnie i konieczna będzie przymusowa jego eksmisja. Aby orzec eksmisję dana osoba fizycznie musi zatem przebywać w lokalu, do którego nie ma tytułu prawnego, a co w przedmiotowej sprawie nie zostało stwierdzone wobec wymienionych pozwanych.

Z okoliczności sprawy wynika, iż pozwane na datę wniesienia pozwu oraz orzekania nie mieszkają już w mieszkaniu położonym w K. przy ul. (...).

Orzeczenie o kosztach w pkt 3 uzasadnia treść art. 98. k.p.c. W skład kosztów procesu w przedmiotowej sprawie weszła opłata sądowa od złożonego w sprawie pozwu w wysokości 200 zł, opłata skarbową uiszczoną od dokumentu pełnomocnictwa (17zł) oraz zwrot kosztów wynagrodzenia pełnomocnika – 240 zł.

Orzeczenie w pkt 5 i 6 wynika także z art. 98 k.p.c. tj. odpowiedzialności stron za wynik postępowania. Pozwane D. D. i A. R. wykazały, że powództwo w stosunku do nich było bezzasadne, a jako pozwane poniosły koszty postępowania, które zatem z uwagi na oddalenie co do nich powództwa podlegały zasądzeniu na rzecz każdej z nich (koszt wynagrodzenia pełnomocnika 240 zł + 17 zł opłaty od dokumentu pełnomocnictwa).