

## UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa z dnia 16 kwietnia 2014 r. powód - miasto stołeczne W. - wniósł o rozwiązanie przez sąd stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., łączącego powoda, jako wynajmującego oraz pozwanego M. S., jako najemcę, a ponadto o nakazanie pozwanym M. S. i K. S. opróżnienie i opuszczenie ww. lokalu i wydanie go powodowi, z orzeczeniem o braku uprawnień pozwanym do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanym zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem objętego pozwem lokalu. Podniósł, że pismem z 1.12.1993 r. zezwolił Urzędowi Ochrony Państwa na jednorazową dyspozycję ww. lokalem, a decyzją z 28.02.1994 r. (...) przydzielił ww. lokal pozwanemu, który objął lokal w posiadanie od 21 kwietnia 1994 r. Kolejno powód wskazał, że w dniu 16 kwietnia 2013 r. następca prawny (...) Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego - zrzekł się prawa dysponowania ww. lokalem. Powód podał, że pozwany i jego żona są właścicielami, na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej, lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. o powierzchni użytkowej 49,4 m<sup>2</sup>. Powód stwierdził nadto, że pozwany bardzo często wyjeżdża w delegacje i rzadko przebywa w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Zdaniem powoda, pozwany ma możliwość zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych bez konieczności korzystania z lokalu komunalnego w W., który jest powodowi niezbędny w celu realizowania obowiązków zapewnienia lokali socjalnych dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej i mieszkaniowej. (pозew k. 1-3, pismo powoda k. 146-147, protokoły rozpraw 97-98, 287).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, a w przypadku jego uwzględnienia - o orzeczenie o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego. Pozwany wskazał, że stale zamieszkuje w objętym pozwem lokalu wraz ze swą córką K. S. i że w lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. nikt nie jest zameldowany. Pozwany podniósł, że przyjął ofertę (...) m.st. W. o sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...), ale powód odmówił realizacji wykupu mieszkania powołując się na fakt posiadania przez pozwanego lokalu w G.. Pozwany podniósł, że posiadanie przez niego mieszkania w G. nie może stanowić podstawy do rozwiązania umowy najmu ww. lokalu w W., gdyż przepis art. 11 ust 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) stanowi, że można rozwiązać stosunek najmu tylko w przypadku, gdyby pozwany posiadał mieszkanie na terenie W.. Pozwany zarzucił, że mając nadzieję na uzyskanie zgody na wykup ww. lokalu nr (...) w W., przeprowadził jego generalny remont. Pozwana K. S., która w trakcie postępowania osiągnęła pełnoletność, przyłączyła się do stanowiska pozwanego. (pisma pozwanym k. 66-67, 114-121, 245, 246, 248-251, 256-260, 279,280).

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

Lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni użytkowej 18,50 m<sup>2</sup>, jednopokojowy, stanowi własność m.st. W.. (bezsporne, treść księgi wieczystej k. 5-23).

Pismem z dnia 1 grudnia 1993 r. poprzednik prawny powoda - Urząd D.-Gminy W.-M. - wyraził zgodę na jednorazową dyspozycję ww. lokalem nr (...) przez Urząd Ochrony Państwa. (pismo k. 24).

Decyzją z dnia 28 lutego 1994 r. Urząd Ochrony Państwa przydzielił ww. lokal nr (...) swojemu pracownikowi M. S., który objął ten lokal w posiadanie w dniu 21 kwietnia 1994 r. W dniu 25 kwietnia 1994 r. poprzednik prawny powoda - Zarząd (...) - zawarł z M. S. umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego nr (...). (bezsporne, decyzja k. 25, protokół zdawczo-odbiorczy lokalu k. 26-27, umowa najmu k. 18, pismo k. 45-46)

Pismem z dnia 28 czerwca 1999 r. poprzednik prawny powoda zawiadomił pozwanego o przeznaczeniu ww. lokalu nr (...) do sprzedaży. W dniu 15 listopada 2011 r. pozwany wpłacił na rzecz Urzędy Gminy (...) kwotę 100 zł za wycenę lokalu. Pismem z 5 listopada 2012 r. powód poinformował pozwanego, że wobec faktu, że pozwany wraz z jego małżonką są właścicielami ww. lokalu mieszkalnego nr (...) w G., brak możliwości przeznaczenia do sprzedaży pozwanemu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...). Powyższe stanowisko powód potwierdził

w skierowanych do pozwanego kolejno pismach z dnia 2 września 2013 r. i z dnia 14 listopada 2013 r. (pismo k. 84, potwierdzenie wykonania dyspozycji k. 109, pisma k. 125-126, 112, 113, 130).

Pismem z dnia 16 kwietnia 2013 r. następca prawny (...) Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego - przekazał powodowi do dyspozycji ww. lokal nr (...), zawiadamiając jednocześnie, że M. S. nie jest pracownikiem (...). (pismo k. 29).

Pozwany zajmuje ww. lokal nr (...) przy ul. (...) w W. od 1994 r. do chwili obecnej i jest tam zameldowany, nie ma zaległości w opłatach czynszowych. Pozwany zamieszkuje w ww. lokalu okresowo, z uwagi na częste wyjazdy służbowe. W ww. lokalu okresowo zamieszkuje także córka pozwanego K. S., która jest tam zameldowana na pobyt stały od 30 sierpnia 2006 r. (oświadczenia o ilości osób zamieszkujących w lokalu k. 30,31, 131, 255, informacje - oświadczenia k. 38,39, tabela k. 41, informacja o stanie konta lokalu k. 68, wypowiedzenia wysokości czynszu k. 69,70,71, faktura k. 71, potwierdzenie zameldowania k. 132, PIT-11 k. 253-254).

M. S. i jego żona B. S. są właścicielami, na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej, lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 49,4 m<sup>2</sup>. (pismo SM (...) k. 32, treść księgi wieczystej k. 33-37).

W dniu 11 czerwca 2014 r. w powyższym lokalu nr (...) w G. nikt nie był zameldowany. (zaświadczenie k. 72). Według stanu na dzień 10 czerwca 2014 r. za ww. lokal uiszczane były opłaty eksploatacyjne za jedną osobę (zaświadczenie k. 73).

Po powzięciu przez powoda informacji o posiadaniu przez pozwanego prawa własności ww. lokalu w G., pismem z dnia powód zaproponował pozwanemu porozumienie co do warunków i terminu rozwiązania stosunku najmu lokalu (...) przy ul. (...) w W.. Wobec sprzeciwu pozwanego, stronom nie udało się osiągnąć porozumienia w powyższej kwestii. (bezsporne, pisma k. 43,44,45,47,48, 127, 128-129).

Według stanu na marzec 2014 r. na otrzymanie skierowania do lokalu mieszkalnego z zasobów gminnych tylko w D. M. m.st. W. oczekiwało 181 rodzin. W m.st. W. jest niedobór lokali komunalnych, niezbędnych miastu w celu realizacji obowiązku zapewnienia lokali komunalnych dla osób do tego uprawnionych, w szczególności jako lokali socjalnych przyznanych prawomocnymi wyrokami sądów. (informacja (...) m.st. W. k. 50, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem m.st. W. k. 149-168).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów i ich kserokopii, uznając ich treść za zgodną z rzeczywistym stanem rzeczy i nie znajdując podstaw do podania w wątpliwość ich wiarygodności i mocy dowodowej.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanych w charakterze stron, albowiem mimo ich prawidłowego wezwania pozwani nie stawili się na rozprawie, nie wyjaśniając przyczyny niestawiennictwa ani nie uprawdopodobniając braku swego zawinienia w tym zakresie.

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

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 10 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej zwanej (...)), z ważnych przyczyn, innych niż określone w art. 11 ust. 2 Ustawy, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Jak wynika z treści korespondencji prowadzonej pomiędzy powodem, a M. S. przez wszczęciem procesu w niniejszej sprawie, strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy najmu lokalu nr (...)

w budynku przy ul. (...) w W.. Mając powyższe na względzie Sąd uznał, iż powód był uprawniony do wniesienia powództwa w niniejszej sprawie, na podstawie ww. przepisu Ustawy.

Możliwość uwzględnienia roszczenia powoda o rozwiązanie stosunku najmu lokalu zdeterminowana była koniecznością ustalenia, czy w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy występują „ważne przyczyny” w rozumieniu art. 11 ust. 10 Ustawy, uzasadniające tego rodzaju rozstrzygnięcie.

Ustawa nie formułuje definicji ustawowej pojęcia „ważnych przyczyn”. Dokonanie interpretacji, czy dane okoliczności stanowią takie przyczyny należy zatem do sądu, który powinien uwzględnić z jednej strony zasadę ochrony własności (art. 21 i 64 Konstytucji RP), a z drugiej - zasadę ochrony najemców lokali mieszkalnych, wyrażoną w art. 75 Konstytucji RP oraz w przepisach Ustawy (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2001 r. III CKN 404/00, Lex nr 52361, uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 21.11.2012 r. I ACa 926/12, LEX nr 1289472). Należy przy tym podkreślić, iż wobec treści art. 316 § 1 k.p.c., dla oceny, czy taka „ważna przyczyna” zachodzi, decydujący jest stan faktyczny istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

W piśmiennictwie prawniczym trafnie wskazuje się, że „ważna przyczyna” uzasadniająca rozwiązanie stosunku najmu istnieje wówczas, gdy interes wynajmującego jest o tyle istotniejszy od interesu najemcy w postaci zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, że w świetle okoliczności sprawy nie można wymagać od wynajmującego kontynuowania stosunku najmu. Jako przykłady takich „ważnych przyczyn” w piśmiennictwie podaje się m.in. potrzebę wynajmującego do dysponowania lokalem lub zbędność tego lokalu dla najemcy (vide: M. P., artykuł „Podmiotowe i przedmiotowe przesłanki skuteczności wygaśnięcia stosunku najmu lokalu na tle regulacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego”, Transformacje Prawa Prywatnego Nr 1-2 z 2002 r.).

Także Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie wyraził trafny, zdaniem Sądu Rejonowego, pogląd, że „ważna przyczyna” uzasadniająca powództwo wynajmującego o rozwiązanie najmu i nakazanie najemcy opróżnienia lokalu występuje w szczególności wówczas, gdy lokal stanie się z istotnych względów osobistych lub rodzinnych niezbędny wynajmującemu, a nie jest niezbędny najemcy (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 27.05.1999 r. II CKN 362/98, Lex nr 37462).

W ocenie Sądu, przysługiwanie pozwanemu (najemcy) prawa własności innego lokalu, w którym może zamieszkać, stanowi ważną przyczynę, dla której powód (wynajmujący) może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu. Takie powództwo jest w szczególności uzasadnione, gdy - jak ma to miejsce w niniejszej sprawie - przedmiotem najmu jest lokal pozostający w mieszkaniowym zasobie gminy, którego cena najmu jest znacznie niższa od rynkowych i w sytuacji powszechnie znanego występującego niedoboru lokali pozwalających na zaspokojenie przez zobowiązaną do tego gminę potrzeb mieszkaniowych wszystkich osób uprawnionych.

Mając na względzie powyższe kryteria, Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie interes powoda (wynajmującego) w dysponowaniu przedmiotowym lokalem nr (...) przeważa nad interesem pozwanego (najemcy). W ocenie Sądu, nie ulega bowiem wątpliwości, że ww. lokal jest niezbędny miastu stołecznemu W., ze względu na spoczywający na nim obowiązek przyznawania lokali komunalnych uprawnionym do tego osobom, realizowany z dużym opóźnieniem wobec braku dostatecznej ilości lokali pozostających w dyspozycji miasta. Z drugiej zaś strony, lokal ten nie jest obiektywnie niezbędny do zamieszkiwania pozwanemu, który jest właścicielem lokalu mieszkalnego w G., o niemal trzykrotnie większej powierzchni użytkowej niż lokal objęty pozwem.

Pozwany nie podał w toku niniejszej sprawy żadnych okoliczności (a tym bardziej ich nie udowodnił), które świadczyłyby o tym, że nie może zamieszkać w należącym do niego lokalu nr (...) w G. lub, że zamieszkanie tam byłoby dla niego utrudnione lub też związane z jakimikolwiek niedogodnościami. Należy przy tym zaakcentować, że pozwany, mimo wezwania go przez Sąd do osobistego stawiennictwa w celu przesłuchania w charakterze strony, nie stawił się na wyznaczonej w tym celu rozprawie. Pozwany tym samym świadomie zrezygnował z możliwości odparcia

udowodnionej przez powoda tezy, że lokal nr (...) przy ul. (...) jest pozwanemu zbędny, wobec możliwości zamieszkania przez pozwanego w jego własnym mieszkaniu.

Pozwany w toku procesu nie wskazał żadnych argumentów na poparcie tezy, iż lokal nr (...) jest mu niezbędny. Pozwany nie udowodnił w szczególności, aby aktualnie na stałe przebywał i pracował w W. (złożony przez pozwanego PIT-11 dotyczy roku 2014 k. 253-254). Brak tymczasem podstaw do przyjmowania domniemania faktycznego w powyższym zakresie, zwłaszcza mając na względzie fakt wskazania przez pozwanych adresu do korespondencji w G. oraz niepodejmowanie w przez nich w terminie przesyłek poleconych kierowanych na adres lokalu objętego pozwem.

Niezależnie od powyższego należy zaakcentować, że nawet, jeśli pozwany istotnie pracuje obecnie w stolicy, okoliczność ta i tak nie stanowi wystarczającego argumentu za utrzymaniem stosunku najmu przedmiotowego lokalu. Jest bowiem oczywiste, że m.st. W. nie ma obowiązku wynajmować lokalu komunalnego każdej osobie, która przyjeżdża do stolicy i podejmuje tu pracę. Pozwany nie wskazywał też w toku procesu na jakiegokolwiek powody, które uniemożliwiałyby mu wynajęcie w W. mieszkania spoza zasobów komunalnych. Pozwany nie powoływał się także na żadne względy osobiste, rodzinne, zdrowotne ani finansowe, które mogłyby obiektywnie uzasadniać utrzymanie stosunku najmu lokalu nr (...).

Reasumując, w oparciu o całokształt materiału dowodowego zebranego w sprawie Sąd ustalił, że brak wystarczających racji, przemawiających za utrzymaniem przedmiotowego stosunku najmu lokalu nr (...). W szczególności, dostatecznej ku temu przyczyny nie stanowi akcentowana przez pozwanego okoliczność, że w 1999 r. poprzednik prawny powoda zawiadomił pozwanego o przeznaczeniu ww. lokalu nr (...) do sprzedaży.

Po pierwsze, należy zaznaczyć, że powyższa informacja - z uwagi na upływ ponad 16 lat do jej wytworzenia - niewątpliwie nie jest już aktualna. O rezygnacji przez m.st. W. z przeznaczenia ww. lokalu nr (...) do sprzedaży dobitnie świadczy także - wbrew przeciwnemu stanowisku pozwanego - treść pism powoda z 5 listopada 2012 r., z 2 września 2013 r. i z 14 listopada 2013 r., w których powód poinformował pozwanego m.in., że „nie widzi możliwości przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...)” (pismo z 5.11.2012 r. k. 126), „nie znajduje podstaw do przeznaczenia do sprzedaży przedmiotowego lokalu” (pismo z 2.09.2013 r. k. 112), „stanowisko przedstawione w piśmie z dnia 02.09.2013 r. (...) jest nadal wiążące” (pismo z 14.11.2013 r. k. 113).

W ocenie Sądu, chybiony jest także wywiedziony przez pozwanych zarzut, jakoby pozwu w niniejszej sprawie żądał wypowiedzenia umowy najmu lokalu w oparciu o przesłanki nieprzewidziane ustawą. Powód nie domagał się bowiem wypowiedzenia umowy najmu, tylko jej rozwiązania przez Sąd w oparciu o przepis art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Powyższa regulacja prawna nie odwołuje się zaś do przesłanek wypowiedzenia umowy (w razie zaistnienia których, właściwą podstawą do zakończenia stosunku najmu jest właśnie wypowiedzenie umowy), tylko do ww. „ważnych przyczyn”, których istnienie bądź brak w okolicznościach danej sprawy pozostawione jest ocenie sądu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd uznał, że na gruncie niniejszej sprawy istnieją ważne przyczyny w rozumieniu przepisu art. 11 ust. 10 Ustawy uzasadniające uwzględnienie powództwa o rozwiązanie stosunku najmu lokalu nr (...). Z jednej strony lokal ten jest bowiem niezbędny powodowi (wynajmującemu), z drugiej zaś - nie jest niezbędny pozwanemu (najemcy).

W tej sytuacji, Sąd uznał również za uzasadnione zawarte w pozwie żądanie orzeczenia eksmisji pozwanych z przedmiotowego lokalu. W stosunku do M. S. żądanie to znajduje bowiem oparcie w treści art. 11 ust. 10 Ustawy, jak również w przepisie art. 675 § 1 zdanie pierwsze k.c. w zw. z art. 680 k.c., zaś wobec K. S. - w przepisie art. 222 § 1 k.c. Wobec powyższego, Sąd nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie ww. lokalu mieszkalnego nr (...) i wydanie go powodowi. (pkt 2. sentencji).

Mając na uwadze, że pozwany M. S. wywodził swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu wskazanym w pozwie z zawartej z powodem umowy najmu tego lokalu, a K. S. do czasu rozwiązania stosunku najmu miała zależne od najemcy prawo do zajmowania lokalu, Sąd uznał, iż oboje pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), a zatem koniecznym było także wydanie w niniejszej sprawie orzeczenia

w przedmiocie uprawnienia każdego z nich do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z treścią art. 14 ust. 1 Ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Przepis art. 14 ust. 3 Ustawy stanowi, iż orzekając o uprawnieniu do lokalu socjalnego sąd bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez daną osobę oraz jej szczególną sytuację materialną i rodzinną. W art. 14 ust. 4 ustawodawca wskazał pewne kategorie osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W przypadku pozwanych nie zachodzi żadna z obligatoryjnych podstaw przyznania uprawnienia do takiego lokalu. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika bowiem, aby pozwanych można było zakwalifikować do którejkolwiek z kategorii osób wymienionych w powyższym przepisie. W tej sytuacji, ewentualną podstawą przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego mógł być jedynie art. 14 ust. 3 Ustawy. Z tego względu, rozstrzygnięcie w przedmiotowym zakresie Sąd wydał po rozważeniu przesłanek wskazanych w tymże przepisie, z uwzględnieniem okoliczności, wynikających z materiału dowodowego zgromadzonego w toku procesu.

W ocenie Sądu ani dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez pozwanych, ani ich sytuacja materialna i rodzinna nie uzasadniają orzeczenia wobec nich prawa do lokalu socjalnego. Pozwani mają możliwość zamieszkania w innym lokalu (w wyżej opisanym lokalu nr (...) w G.), a przy tym nie wykazali, aby znajdowali się w trudnej sytuacji majątkowej lub rodzinnej. Mając powyższe na uwadze, Sąd stwierdził, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (pkt 3. wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt 4. sentencji na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Wobec uwzględnienia żądania powoda w całości, Sąd zasądził na jego rzecz solidarnie od pozwanych tytułem zwrotu tychże kosztów kwotę 410 zł, na którą składają się: opłata od pozwu - 230 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym - 180 zł (§ 6 pkt 1 oraz § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi powoda, pełnomocnikowi pozwanego i pozwanej.