

UZASADNIENIE

wyroku częściowego

z dnia 7 września 2022 roku

Pozwem wniesionym do tut. Sądu dnia 26 maja 2014 roku **powodowie D. S. oraz T. S. (1)** domagali się nakazania pozwanej W. Ł., aby opuściła i opróżniła z osób i rzeczy reprezentujących jej prawa lokal mieszkalny nr (...), położony w K. przy ul. (...) oraz wydała go powodom. Nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kwoty 11.360,70 zł tytułem zaległych opłat oraz o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami lokalu położonego w K. przy ul. (...). W dniu 18 czerwca 2007 roku powód T. S. (1) podpisał z pozwaną umowę najmu przedmiotowego lokalu na czas nieokreślony. Na podstawie zapisów umowy pozwana zobowiązana była płacić stronie wynajmującej kwotę 850 zł miesięcznie oraz uiszczać opłaty związane z korzystaniem z lokalu (media), a także regulować opłaty Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) z wyjątkiem opłat na fundusz remontowy, które uiszczala strona powodowa. Podano, iż za miesiąc maj 2013 roku pozwana zapłaciła stronie powodowej część czynszu - 400,00 zł, natomiast od czerwca 2013 roku w ogóle zaprzestała dokonywania wpłat w tym zakresie. Z kolei począwszy od stycznia 2014 roku nie reguluje opłat naliczanych przez Wspólnotę Mieszkaniową. Pismem z dnia 10 grudnia 2013 roku powodowie wezwali pozwaną do zapłaty zaległych opłat, wyznaczając dodatkowy 1-miesięczny termin do zapłaty, jednakże pozwana nie uregulowała tych należności. Wobec powyższego strona powodowa wypowiedziała pozwaną umowę najmu i wezwała do opróżnienia i wydania lokalu. Powyższe pismo pozwana W. Ł. odebrała w dniu 6 lutego 2014 roku, wobec czego umowa najmu wygasła z końcem marca 2014 roku. Mimo powyższego pozwana nie wydała powodom lokalu (k. 2-3).

W piśmie z dnia 11 września 2014 roku **interwenient uboczny Gmina Miejska K.** wniósł o stwierdzenie, iż pozwanej W. Ł. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Wskazano, że pozwana zawarła umowę najmu lokalu przy ul. (...) w dniu 18 czerwca 2007 roku, a zatem w ocenie interwenienta zastosowanie powinien znaleźć art. 14 ust. 7 ustawy o prawach lokatorów. Ponadto interwenient wskazał, że w lokalu zameldowane są również następujące osoby – A. Ł. (małoletni syn), K. Ł. (córka), L. B. (1) (wnuczka), F. Ł. (wnuk), P. W. (1) (córka) [k. 38].

W piśmie procesowym z dnia 23 września 2014 roku, a dalej na rozprawie z dnia 17 grudnia 2014 roku **strona powodowa zmodyfikowała żądanie pozwu** w ten sposób, iż wniosła o nakazanie pozwanym W. Ł., A. Ł., K. Ł., małoletniej L. B. (1), małoletniemu F. Ł. oraz P. W. (1), aby opuścili i opróżnili z osób i rzeczy reprezentujących ich prawa lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w K. przy ul. (...) i aby wydali go do rąk powodów oraz o zasądzenie solidarnie od pełnoletnich pozwanych na rzecz powodów kwoty 11.360,70 zł tytułem zaległych opłat za mieszkanie (k. 42-43, 78).

Wyrokiem zaocznym z dnia 17 grudnia 2014 roku, sygn. akt I C 2350/14/P, Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie w pkt I nakazał pozwanym W. Ł., P. W. (1), A. Ł., K. Ł., L. B. (1), F. Ł., aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) i wydali go powodom D. S. i T. S. (1), w pkt II ustalił, iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a w pkt III zasądził od pozwanych W. Ł., P. W. (1), K. Ł. solidarnie na rzecz powodów D. S. i T. S. (1) kwotę 11.360,70 zł (k. 80).

W sprzeciwie od wyroku zaocznego **pozwani W. Ł., K. Ł. oraz P. W. (1)** wnieśli uchylenie wyroku zaocznego o oddalenie powództwa w całości, kwestionując roszczenie o eksmisję i o zapłatę co do zasady jak i co do wysokości (k. 92-96).

W piśmie procesowym z dnia 30 listopada 2015 roku strona powodowa zmodyfikowała żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie solidarnie od pełnoletnich pozwanych na rzecz powodów kwoty 18.637,15 zł tytułem powstania dalszych zaległości w opłatach za mieszkanie (k. 158).

Na rozprawie z dnia 30 listopada 2015 roku pełnomocnik strony powodowej cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 550 zł, którą pozwana uściła w grudniu 2013 roku. Na tej samej rozprawie Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych P. W. (2) oraz małoletniego W. W. (1) (k. 168).

W piśmie procesowym z dnia 15 grudnia 2015 roku **pozwana W. Ł.** wskazała, że powód dopiero w 2013 roku ujawnił okoliczność, iż nie jest jedynym właścicielem wynajmowanej nieruchomości, mimo faktu, że od 2008 roku był zobowiązany do przedłożenia stosownego dokumentu przez (...). Z kolei brak owego dokumentu skutkowałam odmową przyznania pozwanej dodatku mieszkaniowego (k. 171-172).

Na rozprawie z dnia 30 listopada 2016 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie małoletniego J. W. (k. 289).

W piśmie procesowym z dnia 21 marca 2017 roku interwenient uboczny Gmina Miejska K. wniósł o nierozstrzygnięcie w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego wobec pozwanych, gdyż w ocenie interwenienta nie mają oni statusu lokatora (k. 315).

W piśmie procesowym z dnia 22 marca 2017 roku powodowie wskazali, że z ostrożności procesowej pismem z dnia 17 stycznia 2017 roku wezwali Z. Ł. do zapłaty zadłużenia, a wobec braku reakcji na powyższe wypowiedziano mu również umowę najmu z dnia 18 czerwca 2007 roku. Strona powodowa wypowiedziała również umowę pełnoletnim córkom pozwanej K. Ł. i P. W. (1), na wypadek gdyby podnosiły, iż ich tytuł prawny do lokalu ma charakter pierwotny (k. 317). Podkreślono, że pozwani w dalszym ciągu – nieprzerwanie od czerwca 2013 roku nie płacą za korzystanie z lokalu – zarówno opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, jak i czynszu najmu.

Na rozprawie z dnia 29 marca 2017 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Z. Ł. (k. 345).

W piśmie z dnia 25 lipca 2017 roku **strona powodowa ostatecznie zmodyfikowała żądanie pozwu** w ten sposób, iż wniosła o nakazanie pozwanym W. Ł., Z. Ł., A. Ł., K. Ł., L. B. (1), F. Ł. oraz P. W. (1), P. W. (2), W. W. (1) i J. W., aby opuścili i opróżnili z osób i rzeczy reprezentujących ich prawa lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w K. przy ul. (...) i aby wydali go do rąk powodów oraz o zasądzenie solidarnie od pełnoletnich pozwanych na rzecz powodów kwoty 18.637,15 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu (k. 363-364).

W piśmie procesowym z dnia 7 lipca 2020 roku strona powodowa, w odpowiedzi na wezwanie Sądu, sprecyzowała, iż domaga się zapłaty kwoty 18.637,15 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Żądanie zapłaty obejmuje zaległości w zapłacie za okres od 1 maja 2013 roku do 31 grudnia 2014 roku, przy czym za maj 2013 roku powodowie dochodzą zapłaty brakującej części czynszu w kwocie 450,00 zł. Na dochodzoną kwotę składa się:

- 1) suma czynszów, liczonych według umowy najmu z dnia 18 czerwca 2007 roku po 850 zł za miesiąc, począwszy od 1 czerwca 2013 roku do 31 marca 2014 roku (10 miesięcy) wraz z brakującą kwotą 450 zł za miesiąc maj 2013 roku, tj. 8.950,00 zł;
- 2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu (w związku z wygaśnięciem umowy) w okresie od 1 kwietnia 2014 roku do końca grudnia 2014 roku po 850 zł, tj. 7.650,00 zł;
- 3) kwota 2.787,15 zł stanowiąca koszt opłat poniesionych przez powodów na rzecz Wspólnoty (eksploatacja, zarząd i media za rok 2014) – według umowy z pozwaną W. Ł. opłaty za media i wszystkie opłaty do wspólnoty, za wyjątkiem opłat na fundusz remontowy zobowiązana była płacić pozwana.

Sumę kwot wskazanych w pkt 1, 2, 3 (19.387,15 zł) powodowie pomniejszyli o dokonaną przez wpłatę 200,00 zł (uiszczoną w roku 2013 roku na fundusz remontowy) i kwotę 550,00 zł uiszczonej przez pozwaną w grudniu 2013 roku i zapłaty tej kwoty 18.637,15 zł powodowie dochodzą w niniejszym postępowaniu (k. 826-828).

W piśmie procesowym z dnia 18 października 2017 roku **pozwany A. Ł.** wniósł o oddalenie powództwa, podzielając stanowisko procesowe zaprezentowane uprzednio przez pozwanych (k. 430).

W piśmie procesowym z dnia 20 maja 2021 roku **strona powodowa wniosła o wydanie wyroku częściowego – tj. w zakresie żądania eksmisji** oraz o oddalenie pozwu wzajemnego (wniesionego przez pozwaną W. Ł. w sprawie I C 1910/19/P, połączonej do wspólnego rozpoznania ze sprawą niniejszą, o czym poniżej).

W uzasadnieniu wskazano, że wg stanu na dzień 23 grudnia 2020 roku pozwani w dalszym ciągu są zameldowani na pobyt stały w przedmiotowym lokalu i nikt nie płaci za zajmowane mieszkanie. Wniosek o wydanie wyroku częściowego w zakresie żądania eksmisji powodowie motywują długotrwałym procesem sądowym (sprawa toczy się od 2014 roku, a pozwani nie płacą za korzystanie z lokalu od 7,5 roku, zaś powodowie zobowiązani są do ponoszenia kosztów utrzymania mieszkania, nie dysponując nim). Ponadto, w ocenie powodów wszystkie okoliczności stanowiące przesłanki żądania eksmisji były już przedmiotem postępowania dowodowego i do chwili obecnej nie uległy zmianie. Umowa najmu z pozwaną została zawarta za wiedzą i zgodą małżonki powoda, a aneks z dnia 1.06.2013 roku został już podpisany przez D. S.. Aneksem tym strona wynajmująca przekazała pozwanej kopię aktu notarialnego potwierdzającego prawo własności, chociaż pozwana mogła samodzielnie uzyskać wcześniej wypis z księgi wieczystej nieruchomości. Co więcej - jeżeli pozwana spełniała wymogi do otrzymania dodatku mieszkaniowego, a organ bezzasadnie odmówił jego przyznania, to pozwanej przysługiwały odpowiednie środki prawne do zaskarżenia decyzji. W ocenie strony powodowej pozwana nie wykazała, aby brak przyznania jej dodatku mieszkaniowego był efektem zawinionych działań T. S. (1), chociażby dlatego, że z dodatku mieszkaniowego zaczęła korzystać po zawarciu przedmiotowej umowy najmu. Co więcej powód wskazał, iż nie zna przyczyny, dla której W. Ł. nie otrzymała dodatku mieszkaniowego za kolejne okresy, tj. po listopadzie 2013 roku, a wówczas pozostawała już w zwłoce wobec powodów z zapłatą czynszu (k. 985-987 – t. VI)

Postanowieniem z dnia 14 lipca 2022 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych P. W. (1), K. Ł., A. Ł., F. Ł., L. B. (1) (co do których nie wydano formalnego postanowienia o wezwaniu do udziału w sprawie).

Pozwem wniesionym do tut. Sądu dnia 29 stycznia 2018 roku w sprawie zarejestrowanej pod sygn. I C 74/18/P (obecnie I C 1910/19/P) powodowie D. S., T. S. (1) domagali się zasądzenia od pozwanych W. Ł., K. Ł., P. W. (2), P. W. (1) solidarnie na rzecz powodów kwoty 39.531,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, na którą składa się 8.931,66 zł z tytułu opłat do wspólnoty mieszkaniowej oraz kwota 30.600,00 zł z tytułu czynszu najmu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani W. Ł., K. Ł., P. W. (2), P. W. (1) wnieśli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu wskazali, że D. S. nie była stroną umowy najmu z dnia 1 sierpnia 2007 roku, zatem w ocenie pozwanych nie ma ona legitymacji procesowej czynnej. Wskazano, że powód T. S. (1) wbrew treści umowy najmu nie dostarczał bieżących rachunków w celu regulowania płatności. Zaprzeczono, aby pozwani począwszy od czerwca 2013 roku zaprzestali płatności, jak również, że umowa najmu została skutecznie wypowiedziana. W ocenie pozwanej w sytuacji, gdy najem lokalu przysługuje z mocy przepisu art. 680 § 1 k.c. lub z mocy umowy obojgu małżonkom, aby skutecznie dokonać wypowiedzenia przysługującego im stosunku najmu procedura opisana w art. 11 ust. 2 pkt 2 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z wszystkimi jej elementami musi być bezwzględnie spełniona wobec obojga małżonków. Pominięcie w procedurze jednego z małżonków, tzn. niedoręczenie mu wezwania do zapłaty zaległości z zastrzeżeniem wypowiedzenia, jak i samego wypowiedzenia umowy najmu prowadzi do nieskuteczności tej czynności. Wobec powyższego umowa najmu nigdy nie została skutecznie wypowiedziana.

W pozwie wzajemnym z dnia 26 czerwca 2019 roku powódka wzajemna W. Ł. wniosła o zasądzenie od pozwanego wzajemnego T. S. (1) kwoty 26.197,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami od grudnia 2013 roku do dnia zapłaty z tytułu utraconej pomocy państwa w zakresie dodatku mieszkaniowego oraz kwoty 993,51 zł wraz z należnymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 roku z tytułu wsparcia państwa w formie zryczałtowanego dodatku energetycznego należnego odbiorcy wrażliwemu a przysługującego wraz z uprawnieniem do dodatku mieszkaniowego.

Wskazano, iż na kwotę 26.197,67 zł składa się suma dodatków mieszkaniowych w wysokości ostatniego dodatku wyliczonego przez organ w wysokości 391,01 zł za XII 2014 roku., I –XII 2014 -2018 roku, I –VI 2019 roku, zryczałtowany dodatek energetyczny od IV 2014 roku do VI 2019 roku (po 15,77 zł/m-sc.).

Postanowieniem z dnia 26 czerwca 2019 roku Sąd postanowił połączyć sprawę o sygn. I C 1910/19/ P o zapłatę ze sprawą o sygn. XII C 483/15/P o eksmisję i zapłatę (obecnie sygn. I C 919/20/P) [k. 131].

Bezsporne w sprawie było:

Współwłaścicielami lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w K. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), są powodowie D. S. oraz T. S. (1) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

W. Ł. zawarła związek małżeński ze Z. Ł. dnia 25 września 1982 roku. Z tego małżeństwa mają m.in. dzieci – K. Ł. (ur. (...)), P. W. (1) (ur. (...)), A. Ł. (ur. (...), z dniem 9 marca 2017 roku stał się pełnoletni).

K. Ł. ma dzieci – małoletnią L. B. (1) (ur. (...)), małoletniego F. Ł. (ur. (...)).

P. W. (1) zawarła związek małżeński z P. W. (2) dnia 14 lutego 2014 roku. Ich dziećmi są: małoletni W. W. (1) (ur. (...)), małoletni J. W. (ur. (...)).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 18 czerwca 2007 roku pozwana W. Ł. zawarła z powodem T. S. (2) umowę najmu przedmiotowego lokalu na czas nieokreślony (§ 4). Strony ustaliły możliwość rozwiązania umowy w formie pisemnej po uprzednim wypowiedzeniu (§ 5). Najemca zobowiązany był do uiszczania czynszu w kwocie 850 zł na wskazany rachunek bankowy wynajmującego oraz regulowania wszelkich kosztów związanych z eksploatacją lokalu wg bieżących rachunków – gaz, prąd, opłaty do wspólnoty mieszkaniowej, płatne z góry do 20-go dnia każdego miesiąca (§ 7- 8). Strony ustaliły, że w przypadku nie zapłacenia przez W. Ł. opłat z tytułu najmu oraz bieżących rachunków za lokal za okres jednego miesiąca umowa najmu traci ważność i ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym – wówczas najemca jest zobowiązany do opróżnienia lokalu z rzeczy osobistych w terminie określonym przez wynajmującego (§ 9).

Z informacji uzyskanych wówczas od najemcy - w lokalu wraz z W. Ł. miał zamieszkać jej mąż Z. Ł. oraz nieletni wówczas syn – A. Ł. (3 osoby). Faktycznie lokal okresowo zajmowały wówczas także dzieci pozwanej W. Ł..

Umowa najmu została zawarta za zgodą i wiedzą powódki. D. S.. Od samego początku powodowie wspólnie ustalili, że mąż będzie załatwiał formalności oraz kwestie płatności związane z wynajmem przedmiotowego lokalu.

Dnia 1 czerwca 2013 roku powodowie T. S. (1) oraz D. S. zawarli z pozwaną W. Ł. aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego, na podstawie którego wynajmujący oświadczyli m.in. **że do zamieszkania wspólnie z najemcą są uprawnieni jego członkowie rodziny** (§ 3). Czynsz najmu strony ustaliły w wysokości 850 zł miesięcznie (§ 4).

Powodem zawarcia ww. aneksu były prośby kierowane ze strony W. Ł., która miała wówczas problem związany z uzyskaniem dodatku mieszkaniowego. Pozwanej zależało, aby na umowie figurowały dane obu współwłaścicieli spornej nieruchomości, czemu powodowie się nie sprzeciwiali. Przy zawarciu aneksu T. S. (1) wręczył W. Ł. odpis z księgi wieczystej przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 18 czerwca 2007 roku – k. 10-12, aneks do umowy z dnia 1 czerwca 2013 roku – k. 13, przesłuchanie powoda T. S. (1) – k. 287-288, 1077-1078, przesłuchanie powódki D. S. – k. 433-434, 1078-1079.

W trakcie obowiązywania umowy najmu pozwana pobierała dodatek mieszkaniowy, którego wartość była wypłacana na rzecz zarządcy budynku Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) i zaliczana na opłaty związane z korzystaniem z przedmiotowego lokalu.

Decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 14 listopada 2008 roku przyznano W. Ł. dodatek mieszkaniowy za okres od 1 listopada 2008 roku do dnia 30 kwietnia 2009 roku w wysokości 118,52 zł.

Decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 26 lutego 2009 roku zmieniono decyzję z dnia 14 listopada 2008 roku, w ten sposób, iż przyznano świadczenie w kwocie 320,49 zł miesięcznie.

Decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 19 listopada 2009 roku przyznano W. Ł. dodatek mieszkaniowy na okres 6 miesięcy od dnia 1 listopada 2009 roku do dnia 30 kwietnia 2010 roku w wysokości 420,00 zł.

Decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 19 czerwca 2013 roku przyznano W. Ł. dodatek mieszkaniowy na okres 6 miesięcy **od dnia 1 czerwca 2013 roku do 30 listopada 2013 roku** w wysokości 391,01 zł.

Dowód: akta o sygn. I C 1910/19/P – decyzja z dnia 19 czerwca 2013 roku – k. 99, decyzja z dnia 19 listopada 2009 roku – k. 100 v. decyzja z dnia 26 lutego 2009 roku – k. 109, decyzja z dnia 14 listopada 2008 roku – k. 113, akta o sygn. I C 919/20/P – decyzja – k. 101, wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego – k. 173-175, decyzje Prezydenta Miasta K. – k. 209.

Od połowy 2013 roku pozwana wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi zaprzestała uiszczania na rzecz powodów czynszu za przedmiotowy lokal.

Nr rachunku bankowego powoda wskazany na umowie najmu pozostaje aktualny.

Dowód: przesłuchanie powoda T. S. (1) – k. 287-288, 1077-1078, zeznania świadka M. G. – k. 229-232.

Pismem z dnia 10 grudnia 2013 roku powodowie D. S. oraz T. S. (1) wezwali pozwaną W. Ł. do zapłaty kwoty 5.550 zł, stanowiącej sumę opłat czynszowych za okres od czerwca 2013 roku do listopada 2013 roku, łącznie z kwotą 450 zł tytułem brakującej opłaty za miesiąc maj 2013 roku - w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania niniejszego pisma, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Dowód: ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 10 grudnia 2013 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 7.

Wobec braku zapłaty wskazanej kwoty, pismem z dnia 24 stycznia 2014 roku powodowie D. S. oraz T. S. (1) wypowiedzieli pozwanej W. Ł. umowę najmu z dnia 18 czerwca 2007 roku, z jednoczesnym wezwaniem do opuszczenia lokalu i opróżnienia go z rzeczy w terminie do dnia 7 marca 2014 roku.

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 24 stycznia 2014 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 8.

Na początku 2014 roku powódka D. S. informowała zarządcę nieruchomości - M. G., że pozwana W. Ł. zaprzestała płać czynszu oraz opłat na poczet utrzymania lokalu.

Od 2014 roku ww. opłaty regulowane są przez powodów (miesięczne wydatki z tego tytułu wynoszą około 450 zł tytułem czynszu oraz ciepłej wody).

Obecnie powodowie nie mają dostępu do nieruchomości, nie wiedzą również, ile osób w niej zamieszkuje. T. S. (1) wielokrotnie próbował się dostać do lokalu, jednakże żaden z lokatorów nie otworzył mu drzwi. Powodowie nie mają również kontaktu z pozwaną W. Ł..

Dowód: przesłuchanie powoda T. S. (1) – k. 287-288, 1077-1078, zeznania świadka M. G. – k. 229-232, przesłuchanie powódki D. S. – k. 433-434, 1078-1079.

Z ostrożności procesowej osobnymi pismami z dnia 17 stycznia 2017 roku strona powodowa wezwała pozwane P. W. (1) oraz K. Ł. jako najemców do zapłaty kwot 25.533,96 zł w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu z dnia 18 czerwca 2007 roku.

Osobnymi pismami z dnia 1 marca 2017 roku strona powodowa wypowiedziała pozwanym P. W. (1) oraz K. Ł. umowę najmu z dnia 18 czerwca 2007 roku, jako przyczynę wskazując zwłokę w zapłacie czynszu.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 17 stycznia 2017 roku wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 319-321, 323-328, wypowiedzenie umowy najmu z dnia 1 marca 2017 roku – k. 322, 329, 340-342.

Pismem z dnia 17 stycznia 2017 roku strona powodowa wezwała pozwanego Z. Ł. jako najemcę do zapłaty kwoty 37.632,01 zł w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu z dnia 18 czerwca 2007 roku.

Pismami z dnia 1 marca 2017 roku strona powodowa wypowiedziała pozwanemu Z. Ł. umowę najmu z dnia 18 czerwca 2007 roku, jako przyczynę wskazując zwłokę w zapłacie czynszu.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 17 stycznia 2017 roku wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 330- 333, wypowiedzenie umowy najmu z dnia 1 marca 2017 roku – k. 334- 337.

Postanowieniem z dnia 27 grudnia 2017 Prezydent Miasta K. odmówił W. Ł. wznowienia postępowania w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego zakończonego ostateczną decyzją z dnia 19 czerwca 2013 roku, uznając ze stanowisko skarżącej nie zostało wykazane odpowiednimi dowodami.

Wniosek o wznowienie postępowania administracyjnego zakończonego prawomocną decyzją z dnia 19 czerwca 2013 roku W. Ł. argumentowała tym, że nie miała wiedzy odnośnie okoliczności, iż T. S. (1) nie jest jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości, jak również, iż nie dostarczył on w wyznaczonym terminie aktu notarialnego stwierdzającego prawo własności wynajmowanego lokalu.

Dowód: akta o sygn. I C 1910/19/P – postanowienie z dnia 27 grudnia 2017 roku – k. 104, protokół przesłuchania strony – k. 105, wniosek o wznowienie postępowania administracyjnego – k. 107, oświadczenie – k. 111, akta o sygn. I C 919/20/P – wiadomości e-mail – k. 97-100, decyzja – k. 101, wniosek o przyznania dodatku mieszkaniowego – k. 173-175.

Pozwana W. Ł. nie figuruje jako płatnik podatków od nieruchomości, rolnego czy od środków transportu.

Pozwana była zarejestrowana w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku w okresach od dnia 14 maja 2007 roku do dnia 29 listopada 2007 roku, od 26 stycznia 2010 roku do 24 lutego 2010 roku (została wyrejestrowana z powodu niezgłoszenia się na wyznaczony termin). **Aktualnie pozwana W. Ł. jest zarejestrowana w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna.** Nie pobiera renty/emerytury.

Za rok 2011 pozwana W. Ł. osiągnęła dochód w wysokości 10.594,70 zł, za rok 2012 roku dochód w wysokości 2.556,89 zł, za rok 2014 nie odnotowano w US wpływu zeznania podatkowego, za rok 2015 uzyskała dochód w wysokości 121,00 zł. Za rok 2020 roku nie odnotowano wpływu zeznania podatkowego o wysokości osiągniętego dochodu.

W. Ł., Z. Ł., A. Ł. objęci byli pomocą MOPS-u od września 2007 roku do czerwca 2010 roku oraz od czerwca 2017 roku do czerwca 2018 roku (**pozostawali we wspólnym gospodarstwie domowym**) w formie zasiłku stałego dla W. Ł., dożywiania dzieci w szkole, zasiłków okresowych, celowych na żywność. Kolejno w m-sc'u grudzień 2021 roku Ośrodek udzielił W. Ł. i Z. Ł. będącymi we wspólnym gospodarstwie domowym pomocy finansowej w formie zasiłku okresowego, zasiłku celowego na żywność oraz zasiłków celowych. Z kolei A. Ł. ponownie został objęty pomocą finansową Ośrodka od stycznia 2019 roku w formie zasiłków okresowych, zasiłków celowych na żywność oraz zasiłków celowych.

Pozwana K. Ł. za rok 2011 uzyskała dochód w wysokości 19.595,76 zł, za rok 2012 uzyskała dochód w wysokości 22.652,54 zł, za rok 2013 roku dochód w wysokości 21.353,99 zł, za rok 2014 – 15.568,37 zł, za rok 2015 - 12.613,66 zł, za rok 2020 roku - 47.023,37 zł. Pozwana K. Ł. nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych Urzędu Pracy od dnia 17 sierpnia 2010 roku z powodu podjęcia pracy. Pozwana K. Ł. nie figuruje jako płatnik podatków od nieruchomości, rolnego czy od środków transportu. K. Ł. była objęta pomocą finansową ośrodka (...) w okresie od kwietnia 2018 roku do sierpnia 2018 roku oraz jest objęta dalszą pomocą od lutego 2021 roku. Otrzymywała pomoc w formie zasiłku okresowego, zasiłku celowego na zakup posiłku lub żywności, zasiłku celowego na uregulowanie opłat za prąd, zakup środków czystości i dofinansowanie do zakupu kuchenki elektrycznej oraz pomoc w formie posiłków w szkole dla dziecka.

Pozwana P. W. (1) za rok 2011 uzyskała dochód w wysokości 4.947,27 zł, za rok 2012 w wysokości 15.566,22 zł, za rok 2013 roku w wysokości 9.759,52 zł, za rok 2014 – 2.334,26 zł, za rok 2015 – 11.479,55. Pozwana P. W. (1) nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych Urzędu Pracy. Pozwana P. W. (1) nie figuruje jako płatnik podatków od nieruchomości, rolnego czy od środków transportu. Nie była objęta pomocą MOPS-u.

Pozwany P. W. (2) za rok 2015 uzyskał dochód w wysokości 30.291,64 zł.

W Urzędzie Skarbowym nie odnotowano wpływu zeznania podatkowego pozwanego Z. Ł. za rok 2020. **Dnia 6 października 2021 został on zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna, gdzie figuruje nadal.** Pozwany Z. Ł. nie jest płatnikiem podatku od nieruchomości, rolnego czy od środków transportu. Podmiot nie pobiera renty/emerytury.

Pozwany A. Ł. nie figuruje w ewidencji podatników organu podatkowego. **Dnia 28 lipca 2021 roku został zarejestrowany w Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna, gdzie figuruje nadal.** Pozwany A. Ł. nie jest płatnikiem podatku od nieruchomości, rolnego czy od środków transportu. Podmiot nie pobiera renty/emerytury.

Pozwana L. B. (1) oraz pozwany F. Ł. nie figurują jako płatnicy podatków od nieruchomości, rolnego czy od środków transportu.

Dowód: pismo Prezydenta Miasta K. – k. 29, 66, 143, 1110, pismo (...) k. 30, 64-65, 144, 146, 1101, pismo MOPS – k. 31, 67, 148, 1093, pismo (...) k. 33, 62, 145,273, 1095, pit za 2015 r. – k. 238-243, pismo ZUS – k. 1140-1143.

Osoby zameldowane na pobyt stały pod adresem ul. (...) w K. od dnia 1 stycznia 2013 roku do 29 czerwca 2016 roku to: małoletnia L. B. (1), K. Ł., W. Ł., małoletni A. Ł., małoletni F. Ł., P. W. (1) (6 osób).

Osoby zameldowane na pobyt stały pod adresem ul. (...) w K. na dzień 17 lipca 2017 roku to: małoletnia L. B. (1), K. Ł., W. Ł., A. Ł., małoletni F. Ł., małoletni J. W., P. W. (1) (7 osób).

Osoby zameldowane na pobyt stały pod adresem ul. (...) w K. na dzień 27 grudnia 2017 roku to: Ł. W., Ł. K., Ł. A., małoletni Ł. F., W. P. (1), W. P. (2), małoletnia B. L., małoletni W. W. (3), małoletni W. J. (9 osób).

Osoby zameldowane na pobyt stały pod adresem ul. (...) w K. na dzień 11 czerwca 2019 roku to: Ł. W., Ł. K., Ł. A., małoletni Ł. F., W. P. (1), W. P. (2), małoletnia B. L., małoletni W. W. (3), małoletni W. J. (9 osób).

Osoby zameldowane na pobyt stały pod adresem ul. (...) w K. na dzień 23 grudnia 2020 roku to: Ł. W., Ł. K., Ł. A., małoletni Ł. F., W. P. (1), W. P. (2), małoletnia B. L., małoletni W. W. (3), małoletni W. J. (9 osób).

Dowód: pismo (...) z dnia 29 czerwca 2016 roku – k. 258, pismo (...) z dnia 17 lipca 2017 roku – k. 365, sygn. I C 1910/19/P - pismo (...) z dnia 27 grudnia 2017 roku – k. 18, pismo (...) z dnia 11 czerwca 2019 roku – k. 121, pismo z dnia 23 grudnia 2020 roku – k. 988.

Aktualnie pod adresem ul. (...) w K. następujące osoby – W. Ł., Z. Ł. (od dnia 29 marca 2017 roku, wcześniej zamieszkiwał u K. Ł.) **oraz A. Ł.**, którzy prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Osoby te nie posiadają innego lokalu, w którym mogłyby zamieszkać, nie stać ich również na wynajem mieszkania na wolnym rynku.

P. W. (1), P. W. (2) oraz ich małoletnie dzieci J. W., W. W. (1) nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu. Nie znajdują się tam również ich żadne rzeczy oraz prawa. P. W. (1) wraz z przyszłym mężem pod koniec 2012 roku zamieszkali u rodziców P. W. (2). Jednakże ze względu na złe warunki mieszkaniowe u teściów zdecydowali się na wynajem mieszkania na ul. (...) oraz na ul. (...). **Od kilku lat P. W. (1) wraz z mężem P. W. (2) oraz dwójką małoletnich dzieci – J. W. oraz W. W. (1) zamieszkują pod adresem - ul. (...) w K..** Jest to małe mieszkanie i nie ma możliwości, aby W. Ł. zamieszkała tam wraz ze swoim mężem i synem A..

P. W. (2) wraz z małoletnimi dziećmi nigdy nie mieszkał w spornym lokalu – bywał tam sporadycznie, w odwiedzinach.

P. W. (1) przebywała okresowo pod adresem ul. (...) w K. w 2015 roku – była zobligowana do pomocy W. Ł. przez MOPS i zdarzało jej się zostawać na noc u mamy.

K. Ł. oraz jej małoletnie dzieci F. Ł. oraz L. B. (2) zamieszkują pod adresem ul. (...), co potwierdziły dane uzyskane z zaświadczenia Policji. W spornym lokalu K. Ł. przebywała, gdy miała tylko jedno dziecko, tj. przed 2013 rokiem.

Dowód: przesłuchanie pozwanego P. W. (2) – k. 1078-1079, przesłuchanie pozwanej P. W. (1) – k. 289-291, akta o sygn. I C 1910/19/P – oświadczenia pozwanej W. Ł. - k. 129-132, akta o sygn. I C 919/20/P - oświadczenia pozwanej W. Ł. – k. 344,361, pismo z dnia 1 lipca 2022 roku – k. 1185, pismo z dnia 28 czerwca 2022 roku - k. 1187-1188, odpis skrócony aktu małżeństwa – k. 1198, pismo z dnia 21 lipca 2022 roku – k. 1201.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodu z dokumentów, których treść i autentyczność co do zasady nie była w toku postępowania kwestionowana przez żadną ze stron, jak również nie budziła wątpliwości Sądu.

Jako wiarygodne Sąd ocenił zeznania świadka M. G., albowiem zeznania te były spójne, konsekwentne, korespondujące z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd zauważył, że zeznania pozwanych P. W. (2) i P. W. (1) są ze sobą trochę sprzeczne, gdyż P. W. (1) twierdziła, iż w pewnym okresie zamieszkiwała z mężem i dziećmi w spornym lokalu, natomiast P. W. (2) twierdził, że nigdy tam nie mieszkali. Najistotniejszą jednak okolicznością jest to, iż P. W. (2) i P. W. (1) wraz z dziećmi nie mieszkają w chwili obecnej w spornym mieszkaniu, jak również żadne z ich praw oraz rzeczy tam się nie znajdują.

Za całkowicie wiarygodne Sąd uznał zeznania powodów T. S. (1) i D. S.. Z zeznań ww. osób, jak również oświadczeń złożonych przez pozwaną W. Ł. wynika, że aktualnie pod adresem ul. (...) w K. zamieszkują następujące osoby – W. Ł., Z. Ł. oraz A. Ł., prowadząc wspólne gospodarstwo domowe. Natomiast pozostali pozwani albo wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu, nie zostawiając tam żadnych prywatnych rzeczy, albo nigdy tam nie mieszkali. Umowa najmu została skutecznie wypowiedziana pozwanej W. Ł. z powodu nieregulowania przez nią czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, co narastało począwszy od czerwca 2013 roku. Okoliczność tę przyznała również sama pozwana w złożonych oświadczeniach (vide k. 361 verte, k. 686), m.in. na rozprawie z dnia 12 września 2019 roku wniosła o zaprotokołowanie, iż od 2013 roku nie są regulowane opłaty za najem. Powyższe potwierdziły również kategoryczne

zeznania świadka M. G., zeznania P. W. (1) oraz powoda T. S. (1). W toku sprawy, z ostrożności procesowej, powodowie wypowiedzieli również przedmiotową umowę najmu pozwanym K. Ł., Z. Ł. oraz P. W. (3), o czym szerzej poniżej. Nie budzi zatem wątpliwości Sądu, że wymienione w pkt I wyroku częściowego osoby zajmują lokal prawny bez tytułu prawnego.

Sąd na rozprawie z dnia 15 grudnia 2021 roku postanowił pominąć dowód z zeznań Z. Ł., wobec jego niestawiennictwa oraz wobec faktu, iż pozostałe dowody wystarczają na rozstrzygnięcie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd postanowieniem z dnia 7 września 2022 roku postanowił pominąć dowód z przesłuchania pozostałych pełnoletnich pozwanych – K. Ł., A. Ł., W. Ł. i ponownie Z. Ł. z uwagi na ich nieusprawiedliwiony brak złożenia pisemnych zeznań na piśmie, do czego zostali zobowiązani zarządzeniem Sędziego Referenta z dnia 21 stycznia 2022 roku pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania (k. 1115). Wskazać należy, iż zarządzeniem z dnia 11 marca 2022 r. (k. 1154) Sąd ponownie zobowiązał pozwanych W. Ł., A. Ł. oraz K. Ł. do rąk pełnomocnika, na wszystkie inne znane sądowi adresy, do złożenia zeznań na piśmie w wyznaczonym terminie pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania w charakterze strony. Żaden z tych pozwanych, jak również Z. Ł., nie złożyli zeznań na piśmie. W tym zakresie wskazać należy, że brak odbioru korespondencji sądowej pod ustalonym adresem zamieszkania pozwanych czy niezłożenie pisemnych zeznań z innych przyczyn (bierność procesowa) miała dla nich negatywne skutki w postaci pominięcia dowodu z ich zeznań. Co więcej dowód ten Sąd ocenił jako nieistotny i zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania, mając na uwadze, iż zgromadzony materiał dowodowy umożliwia rozstrzygnięcie okoliczności istotnych dla niniejszej sprawy. Nie bez znaczenie pozostaje, że brak możliwości przesłuchania pozwanych i odwoływanie się do ich złego stanu zdrowia nie zdarza się po raz pierwszy (a m.in. kilkukrotne niestawiennictwo pozwanej K. Ł. nie zostało potwierdzone przez lekarza sądowego, nie złożyła ona pisemnych zeznań mimo odbioru korespondencji). Podkreślenia wymaga również, że **stan zdrowia pozwanej W. Ł., który w jej ocenie uniemożliwił złożenia zeznań na rozprawie, nie przeszkodził natomiast w wielokrotnym, osobistym przeglądaniu akt sądowych w czytelni, co w ostatnim czasie miało miejsce m.in. w dniach 28.07.2022 roku, 29.07.2022 roku, 1 sierpnia 2022 roku, 22 sierpnia 2022 roku (patrz: k. 1203, k. k. 1203a, k. 1203b, k. 1217a)**. Zatem twierdzenia pozwanych w tym zakresie Sąd ocenia jako nielogiczne i niezgodne z doświadczeniem życiowym, tym bardziej, że zwolnienia lekarskie W. Ł. miały symbol oznaczający, iż **chora NIE musi leżeć**. Dodatkowo mieszkający z W. Ł. a syn A. bądź mąż Z. nie sygnalizowali żadnej niezdolności do pracy i choroby w powyższych okresach, tym bardziej więc mogli nadać w Urzędzie Pocztowym zeznania swoje ale również W. Ł. złożone na piśmie w warunkach domowych. Wszyscy pozwani, których zeznania Sąd pominął, mieli fizyczną możliwość odbioru adresowanej do nich korespondencji sądowej wraz z formularzem do złożenia zeznań.

Sąd zarządził również zwrot pisma K. Ł. z dnia 13.12.2021 r. złożonego w postaci dokumentu elektronicznego oraz pisma z dnia 16.12.2021 r. złożonego w postaci dokumentu elektronicznego, albowiem przepisy k.p.c. nie dopuszczają takiego mechanizmu wnoszenia pism procesowych do Sądu, o czym pozwana była informowana, i mimo wezwania do usunięcia braków formalnych tych pism – braków tych nie usunęła.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o eksmisję zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie z art. 317 § 1 k.p.c. Sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Stosownie do § 2 omawianego przepisu na tej samej podstawie sąd może wydać wyrok częściowy, rozstrzygając o całości żądania powództwa głównego lub wzajemnego.

Należy podkreślić, że wyrok z dnia 7 września 2022 roku stanowi wyrok częściowy, w którym Sąd orzekł jedynie w zakresie żądania o eksmisję (mając na uwadze zawarty w piśmie procesowym z dnia 20 maja 2021 roku wniosek strony

powodowej w tym zakresie), zaś pozostałe roszczenia o zapłatę, jak również powództwo wzajemne pozwanej W. Ł., pozostają przedmiotem dalszego procedowania.

W ocenie Sądu wszystkie okoliczności stanowiące przesłanki żądania eksmisji były już przedmiotem postępowania dowodowego i do chwili obecnej nie uległy zmianie, zaś sytuacja bytowa powodów i względy celowości dodatkowo przemawiają za wydaniem wyroku częściowego.

M.-prawną podstawę dochodzonego pozwem roszczenia stanowił przepis art. 675 § 1 i 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U.2016.380 z późn. zm.) – dalej k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, a obowiązek ten ciąży także na osobie, której najemca oddał rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem.

Z kolei, w myśl art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Właściciel może wystąpić z pozwem o eksmisję przeciwko osobom zajmującym jego lokal, gdy lokatorowi nie przysługuje tytuł prawny do lokalu, m.in. gdy umowa najmu zawarta z lokatorem ustała na skutek wypowiedzenia. Rozstrzygnięcia wymagało zatem ustalenie, czy wypowiedzenie umowy najmu przez stronę powodową zostało dokonane wobec wszystkich najemców i czy było skuteczne. Rozstrzygnięcie sporu wymagało również dokonania oceny, czy istnieją jakiegokolwiek powody, dla których pozwani mogliby odmówić wydania lokalu stronie powodowej oraz czy pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie budziła wątpliwości Sądu, wbrew twierdzeniom pozwanej W. Ł., legitymacja procesowa czynna powódki D. S.. Roszczenie windykacyjne jest związane ściśle z własnością, dlatego przysługuje zawsze właścicielowi. Roszczenia windykacyjnego może także dochodzić każdy ze współwłaścicieli w ramach czynności zachowawczych (art. 209) – por. uchw. SN z 13.3.2008 r. (III CZP 3/08, OSNC 2009, Nr 4, poz. 53). Zatem powodowie T. S. (1) oraz D. S. jako współwłaściciele lokalu mieszkalnego usytuowanego pod adresem ul. (...) w K. posiadają legitymację procesową czynną do wytoczenia niniejszego powództwa.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 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.) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 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.) nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator: **jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.**

Pozwana W. Ł. oponowała żądaniu pozwu, wskazując, że posiada skuteczne uprawnienie względem właścicieli do władania rzeczą. Nie było sporne na gruncie niniejszej sprawy, że powoda T. S. (1) oraz pozwaną W. Ł. łączyła zawarta pisemnie umowa najmu przedmiotowego lokalu z dnia 18 czerwca 2007 roku na czas nieoznaczony, aneksowana dnia 1 czerwca 2013 roku.

W ocenie Sądu na skutek podpisania aneksu przedmiotowa umowa została w sposób dorozumiany zawarta ze wszystkimi pełnoletnimi pozwanymi zamieszkującymi wówczas mieszkanie, których należy traktować jako lokatorów w rozumieniu ustawy 2 ust. 1 pkt 1 Och.Pr.Lok. Zauważyć bowiem należy, że powodowie godzili się na podstawie

zawartego w § 3 aneksu oświadczenia, **że do zamieszkania wspólnie z najemcą są uprawnieni jego członkowie rodziny** (§ 3).

W czasie zawarcia umowy najmu (dnia 18 czerwca 2007 roku) W. Ł. pozostawała w związku małżeńskim ze Z. Ł., który aktualnie zamieszkuje w spornym lokalu wraz z żoną i synem A. Ł. (wówczas nieletni, z dniem 9 marca 2017 roku stał się pełnoletni). W ocenie Sądu powyższe oznacza, iż Z. Ł. – pomimo tego, że formalnie nie był stroną umowy najmu – to jest współnajemcą lokalu przy ul. (...) w K.. Orzecznictwo sądów wypracowało w tym przedmiocie jednolity i nie kwestionowany pogląd dotyczący współmałżonka najemcy i jego relacji do przedmiotu najmu – lokalu, w którym zamieszkuje wraz drugim małżonkiem.

Stosownie do art. 680¹ § 1 Kodeksu cywilnego, małżonkowie - bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe - są najemcami lokalu, **jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu** mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny **nastąpiło w czasie trwania małżeństwa**. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.

Na gruncie niniejszej sprawy przesłanki z art. 680 (1) § 1 k.c. zostały w ocenie Sadu spełnione. Pozwana W. Ł. pozostaje bowiem w związku małżeńskim ze Z. Ł. od dnia 25 września 1982 roku, a przedmiotowy lokal bez wątpienia służył zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych ich rodziny. Przy tym nie podlegają uwzględnieniu zarzuty pozwanej jakoby przedmiotowa umowa była obarczona wadą prawną. Została ona bowiem zawarta za wiedzą i zgodą powódki D. S., a także następnie przez nią potwierdzona (sam aneks został już przez powódkę podpisany). W dalszej części uzasadnienia należało zatem ocenić, czy umowa najmu została lokatorom skutecznie wypowiedziana.

W ocenie Sądu zaistniały ustawowe przesłanki uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu przez powodów. Jak wynika z materiału dowodowego, w tym oświadczeń złożonych przez pozwaną W. Ł. - od czerwca 2013 roku pozwani nie regulują należności czynszowych na rzecz wynajmujących. Sąd na obecnym etapie postępowania ustalił, iż zaległość z tego tytułu przekraczała trzy pełne okresy płatności (nie orzekając przy tym o zasadności i wysokości dochodzonego przez powodów roszczenia o zapłatę). Pozwana nie wykazała przy tym, aby brak terminowej płatności wynikał z winy powoda T. S. (1), skoro wskazany na umowie rachunek bankowy do regulowania czynszu pozostaje aktualny. Z kolei w wyniku zawarcia aneksu pozwanej została przekazana kopia aktu notarialnego stwierdzająca prawo własności przedmiotowego lokalu, mimo iż w ocenie Sądu pozwana dysponowała już wcześniej możliwością samodzielnego uzyskania odpisu księgi wieczystej nieruchomości z odpowiedniego wydziału Sądu. Natomiast wszelkie kwestie związane z kwestią dodatku mieszkaniowego – przy ocenie zasadności żądania o eksmisję - pozostają irrelevantne (wskazać jedynie należy, że pozwana uzyskiwała ten dodatek do listopada 2013 roku, a więc również po terminie, w którym zaprzestała płatności, zatem jej oświadczenia pozostają zdaniem Sądu niespójne).

Odnosnie skuteczności wypowiedzenia względem W. Ł. - wezwanie w tym zakresie zostało wystosowane do najemcy W. Ł. dnia 10 grudnia 2013 roku i skutecznie doręczone. Jako zaległość wskazano kwotę 5.500 zł , płatną w terminie jednego miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Natomiast w zakreślonym terminie pozwana W. Ł. nie dokonała wpłaty zaległych kwot, zatem powodowie mieli prawo do wypowiedzenia umowy, co miało miejsce w piśmie z dnia 24 stycznia 2014 roku wraz z wezwaniem do opróżnienia lokalu z rzeczy w terminie do dnia 7 marca 2014 roku, czego pozwana nie uczyniła. Wypowiedzenie umowy najmu w ocenie Sądu odpowiadało zatem przepisom art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów i było w pełni skuteczne. Uznać zatem należy, że po upływie terminu wypowiedzenia pozwana W. Ł. zajmuje lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Odnosnie pozwanego Z. Ł. podkreślenia wymaga, wbrew twierdzeniom pozwanych, że okoliczność pierwotnego braku wypowiedzenia umowy została w trakcie procesu konwalidowana, a Sąd uznaje tak dokonaną czynność prawną za w pełni skuteczną. Wezwanie w tym zakresie zostało wystosowane do najemcy Z. Ł. dnia 17 stycznia 2017 roku i skutecznie doręczone. Jako zaległość wskazano kwotę 37.632,01 zł, płatną w terminie jednego miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Natomiast w zakreślonym terminie pozwany Z. Ł. nie dokonał wpłaty zaległych kwot, zatem powodowie mieli prawo do wypowiedzenia umowy, co miało miejsce w piśmie z dnia 1 marca 2017 roku.

Uzupełniając wskazać również należy, że analogiczne wezwania do zapłaty oraz wypowiedzenie umowy najmu zostały z ostrożności procesowej wystosowane również przez powodów do pozwanej K. Ł. oraz P. W. (1), co pozostaje de facto irrelevantne dla rozstrzygnięcia, gdyż w ocenie Sądu nie zostało wykazane, aby na dzień zawarcia umowy, czy też aneksu ww. osoby zajmowały przedmiotowy lokal (tj. aby były one współnajemcami spornego lokalu).

Abstrahując od powyższej argumentacji wskazać należy, iż aktualnie ani P. W. (1), ani P. W. (2) i ich dzieci nie zamieszkują w spornym lokalu, lecz przy ul. (...) w K.. Wynika to wprost z zeznań P. W. (2) złożonych na rozprawie w dniu 15 grudnia 2021 r., jak również z faktu, iż pod tym adresem (ul. (...) w K.) korespondencję sądową odbiera zarówno P. W. (1) jak i P. W. (2). To samo dotyczy K. Ł. i jej małoletnich dzieci, która jak wynika z postępowania zamieszkują pod adresem ul. (...). Powyższe informacje potwierdziły również dane uzyskane z komisariatu Policji.

Na marginesie w przypadku P. W. (1) podkreślenia wymaga również, iż wyszła ona za mąż za P. W. (2) dopiero w dniu 14.02.2014 r. Co więcej w dacie zawarcia aneksu w lokalu przebywała okresowo jedynie P. W. (1) z małoletnim synem. Mając zatem na uwadze, że najem spornego lokalu nie nastąpił w czasie trwania małżeństwa z P. W. (2), lecz przed jego zawarciem, dlatego też P. W. (2) nie można traktować jako współnajemcę (zatem wypowiedzenie umowy w stosunku do niego nie było potrzebne).

Należy przy tym wskazać, że pozwanemu A. Ł., który zajmował przedmiotowy lokal, nie było konieczności wypowiedzenia umowy najmu – był wówczas małoletni.

Reasumując - lokal mieszkalny usytuowany pod adresem ul. (...) w K. nie został przez pozwanych wskazanych w pkt I wyroku częściowego opuszczony oraz opróżniony i jest zajmowany bez tytułu prawnego. Tym samym w dniu wyrokowania pozwani W. Ł., Z. Ł. oraz A. Ł. zajmowali przedmiotowy lokal, nie posiadając do tego tytułu prawnego, a zatem żądanie nakazania pozwanej opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego podlegało uwzględnieniu.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku częściowego.

W rozpatrywanej Sąd ustalił, że pozwani P. W. (1) wraz z mężem P. W. (2) oraz małoletnimi dziećmi J. W., W. W. (1) oraz pozwana K. Ł. wraz z małoletnimi dziećmi F. Ł., L. B. (1) wyprowadzili się (czy też w ogóle nie przebywali) z mieszkania przy ul. (...) w K..

Na podstawie zeznań pozwanego P. W. (2) Sąd ustalił, że od kilku lat pozwani P. W. (1) wraz z mężem P. W. (2) oraz dwójką małoletnich dzieci – J. W. oraz W. W. (1) zamieszkują pod adresem - ul. (...) w K.. Powyższe potwierdziła m.in. pozwana W. Ł. w złożonym na rozprawie z dnia 26 czerwca 2019 roku oświadczeniu - pozwani P. W. (1) i P. W. (2) od roku nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu. Zabrali też wszystkie swoje rzeczy (k. 695). Analogiczne wnioski płyną również z treści pisma z Komisariatu Policji z lipca 2022 roku. Również zeznania pozwanej P. W. (1) świadczą o tym, iż w przedmiotowym lokalu przebywała jedynie okresowo, a następnie opuściła je wraz z małoletnimi dziećmi, zabierając wszystkie swoje rzeczy.

W świetle zeznań pozwanej P. W. (1) Sąd ustalił również, że co najmniej od dnia 30 listopada 2016 roku pozwana K. Ł. nie przebywała w przedmiotowym lokalu. Opuściła je wraz z małoletnimi dziećmi L. B. (1) oraz F. Ł., zabierając wszystkie swoje rzeczy. Powyższe zeznania potwierdza treść oświadczenia W. Ł. złożone w sprawie o sygn. I C 358/18/P na rozprawie z dnia 26 czerwca 2019 roku (obecnie: I C 1910/19/P połączona ze sprawą niniejszą do wspólnego rozpoznania), jak również treść pisma Komisariatu Policji z lipca 2022 roku.

Zdaniem Sądu wymienione w pkt II wyroku częściowego osoby nie są tym samym zainteresowane przebywaniem w spornym lokalu. Żądanie opróżnienia i wydania lokalu (eksmisji) dotyczy sfery faktycznego władania lokalem przez pozwanych. **Zatem jedynie osoba, która faktycznie mieszka w lokalu lub w inny sposób przejawia wolę posiadania lokalu (przechowuje tam swoje rzeczy, dysponuje kluczami do lokalu) jest legitymowana biernie w sprawie o eksmisję, bowiem tylko wobec takiej osoby orzeczenie uwzględniające powództwo z założenia może być w istocie wykonane.** Ciężar wykazania legitymacji

biernej pozwanej obciąża stronę powodową, ona bowiem wnosząc pozew kieruje roszczenie procesowe przeciwko określonej osobie.

O ile nie budziło wątpliwości, że legitymacja ta przysługuje pozwanej W. Ł., Z. Ł. oraz A. Ł., to w świetle przedstawionych oświadczeń i pozostałych dowodów jednoznacznie wynika, że pozwani P. W. (1), P. W. (2), J. W., W. W. (1), K. Ł., F. Ł., L. B. (1) nie mieszkają w przedmiotowym lokalu, a fakt ich zameldowania przy ul. (...) w K. pozostaje bez znaczenia – wynika jedynie ze względów celowościowych. Dlatego powództwo w stosunku do ww. pozwanych, jako nieuzasadnione, należało oddalić, o czym orzeczono w pkt II wyroku częściowego.

Podstawą orzeczenia w pkt III wyroku częściowego jest przepis art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym 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. Art. 14 ust. 3 cyt. ustawy stanowi z kolei, że sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz **ich szczególną sytuację materialną i rodzinną**. Art. 14 ust. 4 wskazuje natomiast wprost pewne kategorie osób, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, wymieniając wśród nich m.in. małoletnich, niepełnosprawnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 roku Nr 64, poz. 414 z późn. zm.) oraz osoby sprawujące nad takimi osobami opiekę i wspólnie z nimi zamieszkujące, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, **osoby posiadające status bezrobotnego** oraz osoby spełniające przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, z tym wszakże zastrzeżeniem, że obowiązek taki nie istnieje w sytuacji, kiedy osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Wskazać należy, że w stosunku do pozwanych W. Ł., A. Ł. oraz Z. Ł. zostały spełnione przesłanki określone w ww. ustawie z uwagi na to, iż są one osobami bezrobotnymi w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2004 r. Nr 99, poz. 1001), a zatem zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd obligatoryjnie orzeka wobec niej o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Nadto, pozwani spełniają również kryteria przyznania im prawa do lokalu socjalnego przewidziane w uchwale Gminy Miejskiej K. (art. 14 ust. 4 pkt 6 tej ustawy), albowiem prowadzą trzyosobowe gospodarstwo domowe i osiągają dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego niższy niż 150 % najniższej emerytury (wynoszącej obecnie 1.338,44 zł, przy czym 150 % z tej kwoty to 2.007,66 zł).

Z materiału dowodowego wynika również, że pozwani nie posiadają oszczędności i mają problemy z płynnością finansową (o czym świadczy m.in. kierowane w stosunku do nich roszczenie o zapłatę). Uwzględniając powyższe należy zatem stwierdzić, iż w sprawie zachodzą okoliczności, zwłaszcza w postaci szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej, które również przemawiają za przyznaniem pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwani jednocześnie nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu, a ich sytuacja finansowa wyklucza możliwość najęcia lokalu na wolnym rynku. Przy uwzględnieniu dochodów, a także wydatków związanych z bieżącym koniecznym utrzymaniem pozwani nie będą w stanie opłacić czynszu według stawek rynkowych. Świadczy o tym również fakt ciągłego narastania zadłużenia z tytułu opłat za aktualnie zajmowany lokal.

O powyższym orzeczono zatem jak w pkt III wyroku częściowego.

Na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O powyższym orzeczono jak w pkt IV wyroku częściowego.

1. odnotować uzasadnienie

2. odpis wyroku częściowego wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. z urzędu W. Ł. przez P.I.
3. (...) dni z d.d