

Sygn. akt I C 4872/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Data 13 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Żywicki

Protokolant: apl. adw. Edyta Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2018 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa Gminy O. - Zakładu (...) w O.

przeciwko P. G., R. G.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym P. G. i R. G., aby opróżnili, opuścili i wydali powódce lokal mieszkalny nr (...), położony w O. przy ul. (...);

II. orzeka, że pozwanym P. G., R. G. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanych P. G., R. G. na rzecz powódki kwotę 440 zł (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/ SSR Piotr Żywicki

Sygn. akt I C 4872/17

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. – Zakład (...) w O. wniosła o nakazanie pozwanym P. G. i R. G., aby opróżnili, opuścili i wydali lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w O.. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka podała, że pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w O., będącego własnością powódki, na podstawie umowy najmu z dnia 19 lipca 2010r. Powódka powzięła informację, że pozwani posiadają dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie do zamieszkiwania w jednorodzinny budynek mieszkalny oraz prawie swobodnego poruszania się i korzystania z całej nieruchomości, w tym posadowionych na nieruchomości budynków położonych w O. przy ul. (...). W związku z powyższym – mając na względzie, iż pozwani posiadają tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego - powódka wypowiedziała im umowę najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w O.. Umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31 sierpnia 2017r. Pozwani odmawiają wydania powódce lokalu zajmowanego obecnie bez tytułu prawnego.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

Motywuując swoje stanowisko w sprawie pozwani wskazali, iż nie polegają na prawdzie twierdzenia powódki jakoby posiadali oni tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, spełniającego nadto wymogi lokalu zamiennego. Co więcej powódka zaniechała wyjaśnienia im dlaczego uznano, że służebność osobista stanowi tytuł prawny do lokalu

skutkujący koniecznością wypowiedzenia stosunku najmu przez właściciela lokalu oraz na jakiej podstawie uznano, że lokal objęty służebnością osobistą spełnia cechy lokalu zamiennego. Ponadto strona powodowa nie odniosła się do kwestii przysługującego pozwanym prawa do pierwokupu zajmowanego przez nich lokalu, pomimo, iż pozwani w licznych pismach kierowanych do powódki kierowali takie zapytania. Powódka wyjaśniła jedynie pozwanym, że wysokość opłacanego przez nich czynszu jest wyższa od wartości odtworzeniowej lokali, zatem została spełniona jedna z przesłanek do wypowiedzenia umowy najmu. Pozwani podnieśli również okoliczność braku istnienia służebności osobistej z uwagi na jej wykreślenie w księdze wieczystej.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 19 lipca 2010r. pozwany P. G. zawarł z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w O.. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony. Przedmiotowy lokal składał się z 2 pokoi o łącznej powierzchni 43,68 m<sup>2</sup>. Do wspólnego zamieszkiwania z najemcą w lokalu uprawniona została jego żona R. G.. Czynsz z tytułu najmu określony został na kwotę 506,46 zł miesięcznie.

(dowód: umowa k. 28 – 30, oświadczenie k. 27)

Stawka czynszu obowiązująca pozwanym, wyliczona na podstawie Obwieszczenia Wojewody (...) w O. z dnia 23 marca 2017r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) i miasta O. na okres od 1 kwietnia 2017r. do 30 września 2017r., wynosiła 1,52% wartości odtworzeniowej.

(dowód: pismo k. 16, obwieszczenie k. 12)

Pismem z dnia 14 lipca 2017r. Gmina O. – Zakład (...) w O. wypowiedział pozwanym umowę najmu lokalu nr (...) w O. przy ul. (...) w O. za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2017r. Jako przyczynę wypowiedzenia umowy najmu powódka podała okoliczność posiadania przez pozwanym dożywotniej i nieodpłatnej służebności osobistej polegającej na prawie zamieszkiwania w innym budynku mieszkalnym, położonym w O. przy ul. (...).

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu k. 20)

Na dzień wypowiedzenia umowy najmu pozwanym służyło ograniczone prawo rzeczowe w postaci ustanowionej na ich rzecz dożywotniej służebności osobistej polegającej na prawie do zamieszkiwania w jednorodzinny budynku mieszkalnym oraz prawie swobodnego poruszania się i korzystania z całej nieruchomości, w tym posadowionych na nieruchomości budynków położonych w O. przy ul. (...). Prawo to wpisane było w dziale III księgi wieczystej nr KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie. Wykreślenie tego wpisu nastąpiło w dniu 27 listopada 2017r.

(bezsporne; por. wydruk z księgi wieczystej k. 23 – 26 oraz aktualny odpis z księgi wieczystej)

Po rozwiązaniu umowy najmu powódka naliczała odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

(dowód: zawiadomienie k. 14)

Pozwani nie korzystają ze świadczeń pomocy społecznej, nie figurują w ewidencji osób pobierających zasiłki prowadzonej przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w O. ani ewidencji Miejskiego Urzędu Pracy w O. dotyczącej osób bezrobotnych. Ponadto żadne z pozwanym nie pobiera świadczeń emerytalnych czy rentowych.

(dowód: pismo k. 39 – 40, 42, 44)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Czyniąc ustalenia w zakresie stanu faktycznego Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwości nie zakwestionowano, a ponadto ich wiarygodność nie budziła zastrzeżeń Sądu.

Podstawę prawną żądania powódki w przedmiotowej sprawie stanowił przepis art. 675 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

W przedmiotowej sprawie okolicznością bezsporną było, iż strony łączył stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w O., będącego własnością powódki. Spór dotyczył skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu przez powódkę. Pozwani kwestionowali bowiem zaistnienie przesłanek uprawniających powódkę do wypowiedzenia tego stosunku.

Z twierdzeń powódki oraz z treści pisma powódki z dnia 14.07.2017r. (k. 20) wynika, że podstawą rozwiązania stosunku najmu była okoliczność przewidziana w art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

W świetle Obwieszczenia Wojewody (...) w O. z dnia 23 marca 2017r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) i miasta O. na okres od 1 kwietnia 2017r. do 30 września 2017r., wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta O. wynosił 4.659 zł (k. 12).

Tym samym wartość odtworzeniowa lokalu zajmowanego przez pozwanych o pow. 43,68 m2 wynosiła 203.505,12 zł (43,68 m2 x 4.659 zł = 203.505,12 zł). Wymagana przez ustawę granica 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku wynosi zatem 6.105,15 zł. Czynsz za zajmowany przez pozwanych lokal w skali roku wynosił 3.103,08 zł (258,59 zł x 12 = 3.103,08 zł). Z wyliczeń tych wynika, że wysokość czynszu za lokal zajmowany przez pozwanych jest niższa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Czynsz za ten lokal w skali roku wynosi 1,5248 % wartości odtworzeniowej lokalu (3.103,08 zł x 100%/203.505,12 zł = 1,5248%).

Tym samym pierwsza z wymienionych w art. 11 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów była spełniona.

Na dzień wypowiedzenia umowy najmu pozwanym służyło ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności osobistej, wpisanej do działu III księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w O. przy ul. (...). Służebność osobista jest prawem na rzeczy cudzej i stanowi obciążenie prawa własności nieruchomości na rzecz oznaczonej osoby fizycznej. W istocie polega ona na prawie do korzystania z cudzej nieruchomości w wyznaczonym zakresie (art. 296 kc i nast.). Z treści istniejącego w dniu wypowiedzenia umowy najmu wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) wynikało, że nieruchomość ta obciążona została na rzecz pozwanych dożywotnią i nieodpłatną służebnością osobistą polegającą na prawie zamieszkiwania w jednorodzinny budynku mieszkalnym oraz prawie swobodnego poruszania się i korzystania z całej nieruchomości, w tym z posadowionych na nieruchomości budynków. Treść tej służebności nie pozostawia żadnej wątpliwości co do tego, że pozwanym służyło prawo do innego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 11 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów.

Bez znaczenia jest przy tym fakt wykreślenia tej służebności z księgi wieczystej w październiku 2017r. Nastąpiło to bowiem już po skutecznym wypowiedzeniu przez powódkę umowy najmu lokalu mieszkalnego (na dzień wypowiedzenia pozwani prawo do innego lokalu mieszkalnego mieli).

Zadaniem powódki w niniejszym postępowaniu było udowodnienie skuteczności wypowiedzenia pozwanym umowy najmu.

Tym samym powódka udowodniła fakt skutecznego wypowiedzenia pozwanym umowy najmu zajmowanego przez nich lokalu.

Pozwani kwestionując fakt, że nieruchomości obciążona ustanowioną na ich rzecz służebnością osobistą nie spełnia wymogów lokalu zastępczego, winni okoliczność tę udowodnić. Oni bowiem z tego przywoływanego faktu wywodzili korzystne dla siebie skutki prawne (art. 6 kc). Jednakże żadnych dowodów w tym zakresie nie zawnieśli. Byli osobiście zawiadomieni o terminie rozprawy (k. 60) na którą się nie stawili. Reprezentujący ich pełnomocnik był pouczony w trybie art. 210 §1<sup>1</sup> kpc oraz art. 6 kc (k. 64).

W świetle powyższego uzasadnionym jest stwierdzenie, że pozwani w chwili obecnej zajmują lokal powódki bez tytułu prawnego.

W świetle okoliczności przedmiotowej sprawy roszczenie powódki o opróżnienie przez nich zajmowanego lokalu mieszkalnego należało uznać zdaniem Sądu za uzasadnione. Z tych przyczyn, na podstawie 675 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c. i art. 222 §1 kc, orzeczono jak w pkt I wyroku.

W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd winien orzec również o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób których nakaz dotyczy art. 14 ust. 1 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów.

Pozwani nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne, nie korzystają ze świadczeń opieki społecznej ani świadczeń rodzinnych i nie pobierają również świadczeń rentowych i emerytalnych. Nie bez znaczenia jest fakt, że posiadając prawo do innego lokalu mieszkalnego dobrowolnie z niego zrezygnowali (jak się wydaje na potrzeby niniejszego postępowania). Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych powyżej przepisów orzeczono jak w pkt II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 §1 kpc Na koszty poniesione przez powódkę składała się opłata od pozwu – 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego – 240 zł.

/-/ SSR Piotr Żywicki