

**1.Sygn. akt I C 373/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2015r.

**Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny**

**w składzie:**

**Przewodniczący:** SSR Anna Cichocka

Protokolant: Ewelina Kądziała

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 sierpnia 2015r. w G.

sprawy z powództwa **Syndyka Masy Upadłości (...) Budownictwo Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej**

przeciwko **I. S. i S. S.**

o eksmisję

**orzeka:**

powództwo oddala

SSR Anna Cichocka

**Sygn. akt I C 373/15**

## UZASADNIENIE

Powód Syndyk masy upadłości (...) Budownictwo Spółka Akcyjna w upadłości wniósł o nakazanie pozwanym I. i S. S. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu, który zamieszkują pozwani na podstawie zawartej umowy najmu z dnia 25 listopada 2003r. na czas nieokreślony. W dniu 14 lipca 2010r. powód powołując się na treść art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, wypowiedział przedmiotową umowę najmu ze skutkiem prawnym na dzień 31.07.2013r. W dniu 13.08.2012r. została ogłoszona upadłość (...) Budownictwo Spółka Akcyjna obejmująca likwidację majątku upadłego. Syndyk masy upadłości poinformował pismem z dnia 22 lipca 2013r. pozwanych, o tym, że okres wypowiedzenia umowy najmu upływa w dniu 31 lipca 2013r., a także o możliwości nabycia przedmiotowego lokalu przez pozwanego. O zajęcie stanowiska poprosił do dnia 31.12.2013r., w przypadku odpowiedzi negatywnej poprosił o przygotowanie zajmowanego lokalu do protokołu zdawczo-odbiorczego i opuszczenie lokalu do dnia 31.12.2013r. Pomimo upływu zakreślonego terminu pozwani, ani nie wyrazili woli nabycia lokalu, ani go nie opuścili. Wobec braku tytułu prawnego do lokalu i zaleganiem w opłatach powód wezwał pozwanych do dobrowolnego opuszczenia lokalu w terminie 14 dni. Pomimo wezwania pozwani odmówili opróżnienia i wydania lokalu. Pozwani regularnie zalegają z zapłatą należności za bezumowne korzystanie z lokalu, na dzień wniesienia pozwu zaległość wynosi 3.311,80 złotych. Strony w umowie określiły wysokość czynszu na kwotę 790,20 zł, kwota zaległości przekracza wartość opłat za trzy pełne okresy płatności, co stanowi dodatkową przesłankę do wypowiedzenia umowy najmu.

Gmina M. G. przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

**Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:**

(...) Budownictwo spółka akcyjna powstała w wyniku połączenia (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...) Sp. z o.o. z siedzibą w L.. Postanowieniem z dnia 13.08.2012r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku ogłosił upadłość (...) Budownictwa Spółka Akcyjna obejmującą likwidację majątku upadłego.

(dowód: postanowienie z 5.03. (...). SR Gdańsk-Północ w G. VIII NS- Rej.KRS/(...)- k. 11-16, postanowienia a 13.08.2012r. w sprawie VI GU 54/12- k. 14-19)

Decyzją z dnia 23.08.1993r. Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w G. przydzielił mieszkanie funkcyjne pracownikowi pozwanej I. S. lokal nr (...) położony w G. przy ul. (...). Do zamieszkania z pozwaną upoważniony był pozwany S. S. i M. T. syn. Zgodnie z wydaną decyzją pkt. 4 osobie zobowiązanej do opróżnienia mieszkania funkcyjnego przysługuje prawo do lokalu zamiennego w razie:

a/ zmiany charakteru pracy w zakładzie pracy nie wymagające zajmowania mieszkania funkcyjnego,

b/ rozwiązania stosunku pracy ,

c/ przejścia na emeryturę lub rentę

(dowód: decyzja o przydziale mieszkania funkcyjnego – k. 130)

W dniu 25 listopada 2003r. pomiędzy M. i E. C. (1) a pozwanymi zawarta została umowa najmu przedmiotowego lokalu na czas nieokreślony. Zgodnie z par. 3 najemcy zobowiązani byli do płacenia czynszu najmu miesięcznie w wysokości po 235,20 złotych. Pismem z dnia 14.03.2008r. M. i E. C. (2) powiadomili pozwanych o nowej stawce czynszowej i wysokości czynszu w kwocie 750,00 złotych.

(dowód: umowa najmu – k. 20-22, pismo M. i E. C. (1) z 14.03.2008r. – k. 23)

W dniu 12.01.2010r. M. C. i E. C. (1) zawarli z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(dowód: umowa sprzedaży – akt notarialny rep. A nr (...) - k 56-60)

Pismem z dnia 14.07.2010r. (...) spółka z o.o. z siedzibą w L. wypowiedziała pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (zwanej dalej „ustawą”) ze skutkiem prawnym na dzień 31.07.2013r. Przyczyną wypowiedzenia była potrzeba zamieszkania przez jednego z członków zarządu firmy (...) Sp. z o.o. w wynajmowanym pozwanym lokalu.

(dowód: pismo z 14.07.2010r. – k. 24)

W dniu 22 lipca 2013r. Syndyk (...) Budownictwo S.A. w upadłości likwidacyjnej poinformował pozwanych o możliwości nabycia przedmiotowego lokalu, wyznaczył termin na zajęcie stanowiska do dnia 31.12.2013r. Poinformował także, że w przypadku odpowiedzi negatywnej pozwani mają przygotować lokal do protokołu zdawczo-odbiorczego i opuścić lokal do dnia 31.12.2013r. Pozwani otrzymali pismo 16.08.2013r.

(dowód: pismo powoda z 22.07.2013r. – k. 26, zpo doręczenia pisma pozwanym – k. 27)

Pismem z dnia 22.07.2014r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 3.160,80 złotych wraz z ustawowymi odsetkami, tytułem opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego, poinformował też, że w razie braku zapłaty w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania, skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

(dowód: pismo z 22.07.2014r.-k. 30)

W dniu 22.10.2014r. powód wezwał pozwanych do dobrowolnego opuszczenia i wydania lokalu w terminie 14 dni od otrzymania pisma. Powód poinformował, że w przypadku nie opuszczenia zajmowanego lokalu powód skieruje sprawę o eksmisję.

(dowód: pismo z 22.10.2014r. – k. 28)

Pozwana I. S. ma lat 64, utrzymuje się z emerytury w wysokości 990,00 złotych, nie posiada innego lokalu, w którym mogłaby zamieszkać, w przedmiotowym lokalu mieszka od 57 lat. Pozwany S. S., lat 62, otrzymuje emeryturę w wysokości 1400,00 złotych, z której płaci z tytułu kredytu zawartego w (...) 500,00 zł miesięcznie. Pozwany jest schorowany: ma zakrzepicę, cukrzycę, ma chore serce.

(dowód: zeznania pozwanej I. S.- k. 133, zeznania pozwanego – k. 133-134)

Lokal zajmowany przez pozwanych jest w złym stanie: jest popękany tynk, komin jest zawalony, okna nie są szczelne, śnieg i deszcz przedostaje się do mieszkania, jest zimno. W lokalu od 6 lat nie ma łazienki, pozwani chodzą raz w tygodniu kapać się do sąsiadów. Nie mają rodziny w G., nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu. Ich dochody nie pozwalają na wynajęcie lokalu mieszkalnego.

(dowód: zeznania pozwanego – k. 133-134)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie jest zasadne.

Ustalen stan faktyczny Sąd dokonał w oparciu o dokumenty prywatne i urzędowe, których prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron oraz w oparciu o zeznania pozwanych. Sąd uznał zeznania pozwanych za wiarygodne, ich prawdziwości nie kwestionował powód.

Powód wystąpił o nakazanie pozwanym opuszczenie i opróżnienie lokalu nr (...), położonego w G. przy ul. (...), powołując się na wypowiedzenie pozwanym umowy najmu tego lokalu. Podstawę prawną żądania powoda stanowi art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, żeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W sprawie bezspornym było to, że powód jest właścicielem lokalu. Pozwani nie kwestionowali również tego, że otrzymali wypowiedzenie umowy najmu z 14.07.2010r., natomiast kwestionowali samą zasadność wypowiedzenia im umowy. Podnosili oni, że od wielu lat zawsze mieszkali w przedmiotowym lokalu i w budynku znajdują się inne lokale, których lokatorzy mają podobną, jak pozwani sytuację, część lokali lokatorzy wykupili, pozwani nie mają na to środków finansowych i płacą należności czynszowe w wysokości na jaką ich obecnie stać. Wnosili o przydzielenie lokalu zastępczego, w którym byłyby warunki do mieszkania (k. 134 zeznania pozwanego).

Zdaniem Sądu w pierwszej kolejności Sąd winien ustalić, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanym umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Jest nie sporne w sprawie, że właścicielem lokalu jest obecnie powód, gdyż zgodnie z treścią art. 678 par. 1 k.c. w razie zbycia lokalu mieszkalnego (rzeczy najętej) w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Przepis art. 678 § 1

k.c. jest wyrazem rozszerzonej skuteczności praw względnych najemcy przez upodobnienie ich do praw rzeczowych w konsekwencji przyznania im skuteczności wobec każdorazowego właściciela rzeczy najętej (tak, trafnie, H. Ciepła (w:) J. Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 2, 2013, uwagi do art. 678 k.c.; J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 46).

Jednakże, zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 1993 r. (III CZP 158/93, OSN 1994, nr 6, poz. 130) w razie zbycia budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, w czasie trwania najmu znajdującego się w tym budynku mieszkania zakładowego, nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy (art. 678 § 1 k.c.) ze wszystkimi wynikającymi z tego stosunku obowiązkami, a więc także z obowiązkiem dostarczenia najemcy, w razie rozwiązania umowy najmu, lokalu zamiennego, jeżeli taki obowiązek spoczywałby na zbywcy w myśl odrębnych przepisów.

W ocenie Sądu nie można uznać, że wypowiedzenie umowy najmu pozwanym zostało przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wprawdzie powód wszedł w prawa wynajmującego po swoim poprzedniku, jednakże nie można uznać, że przyczyna na podstawie której doszło do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, istniała przez cały okres wypowiedzenia. W przedmiotowej sprawie poprzedni właściciel pismem z dnia 14 lipca 2010r. wypowiedział pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu wskazując, że przyczyną wypowiedzenia jest potrzeba zamieszkania przez jednego z członków zarządu firmy (...) sp. z o.o. w wynajmowanym pozwanym mieszkaniu. Zdaniem Sądu powód nie wykazał, że przesłanka, na podstawie której wypowiedziano umowę najmu, została spełniona, gdyż co nie sporne obecny właściciel mieszkania nie zamierza zamieszkać w przedmiotowym lokalu, zamierza je sprzedać. Powód tak naprawdę nie wykazał, że ta przyczyna – to jest potrzeba zamieszkania członka zarządu upadłej spółki była rzeczywistą. Jak wynika z zeznań pozwanych budynek, w którym zamieszkują pozwani miał być przeznaczony przez spółkę (...) na pomieszczenia hotelowe dla pracowników, a nie na lokale mieszkalne. Ponadto nie można uznać, że obecny właściciel – powód- syndyk masy upadłości ma potrzebę zamieszkania w przedmiotowym lokalu.. Tak więc, w ocenie Sądu wypowiedzenie na podstawie art. 11 ust. 5 powołanej wyżej ustawy nie jest skuteczne.

W ocenie Sądu, powód nie wykazał, także że spełnione zostały pozostałe przesłanki wynikające z treści art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733), zgodnie z którym:” Jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia”.(.) 5. Nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4.”

Sąd Rejonowy podzielił stanowisko reprezentowane przez Sąd Najwyższy m.in. w uchwale SN z dnia 7 lutego 1997r. III CZP 128/96, wyroku SN z dnia 21 grudnia 2000r. wydanego w sprawie IV CKN 216/00, wyroku z dnia 23 listopada 2000r. wydanego w sprawie III CKN 1120/00, zgodnie z którym o lokalu zamiennym Sąd orzeka jedynie w sytuacji zgłoszenia w tym przedmiocie stosownego zarzutu, czy też wniosku. Sąd wziął pod uwagę, że orzeczenia powołane wyżej wydane zostały zgodnie ze stanem prawnym ustawy o najmie lokali. Jednakże analiza Sądu Najwyższego w tych orzeczeniach i uchwale objęła swoim zakresem przesłanki i uprawnienia do przyznania lokalu zamiennego uregulowane w sposób analogiczny, jak w obecnie obowiązującym stanie prawnym.

Jak wyżej podniesiono, powód nie wykazał spełnienia przesłanki związanej z przyczyną złożenia wypowiedzenia. Ponadto, skoro powód wypowiada umowę na podstawie treści art. 11 ust. 5 ustawy, to należy ocenić, czy pozwanym przysługiwałoby prawo do lokalu zamiennego, bo ten tryb rozwiązania umowy najmu jest możliwy w sytuacji, gdy wynajmujący nie miałby uprawnień do otrzymania lokalu zamiennego.

Umowa, na podstawie której pozwani zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu pochodziła najpóźniej z dnia 23.08.1993r. Zgodnie z treścią art. 33. 1.u.o.pl. „w razie ustania po dniu 12 listopada 1994 r. najmu lokalu zawartego przed tym dniem na czas trwania stosunku pracy były najemca lub osoby pozostające w lokalu po

śmierci najemcy zachowują prawo do lokalu zamiennego, jeżeli przysługiwało im ono na podstawie przepisów obowiązujących przed tym dniem. Jak wynika z decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego pozwana byłaby uprawniona do otrzymania lokalu zamiennego, gdyż zgodnie z decyzją pkt. 4 i 5 prawo do lokalu zamiennego przysługiwało osobie zobowiązanej do opróżnienia mieszkania funkcyjnego, gdyby przeszła na emeryturę lub rentę. Powód nie przedstawił żadnych dowodów na to, że prawo do lokalu zamiennego pozwanym by nie przysługiwało, na podstawie przepisów obowiązujących przed 12.11.1994r.

Zgodnie z treścią art. 40 pkt 6 ustawy z dnia 10.04.1974r. Prawo lokalowe, (Dz.U. 1991.115496, tekst jednolity) obowiązującej przed dniem 12.11.1994r. :Jeżeli umowa o pracę z pracownikiem, o którym mowa w ust. 5, została rozwiązana w wyniku wypowiedzenia albo porzucenia pracy przez pracownika bądź przez pracodawcę z winy pracownika, podlega on przekwaterowaniu do lokalu, w którym zamieszkiwał poprzednio jako osoba bliska najemcy, właściciela nieruchomości lub członka spółdzielni mieszkaniowej, a w razie braku takiej możliwości - do pomieszczenia zastępczego; w razie rozwiązania umowy z innych przyczyn, przekwaterowywanemu przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Zgodnie z treścią art. 57 (ustawy z dnia 10.04.1974r. Prawo lokalowe)

3. Osobie obowiązanej do opróżnienia lokalu w wyniku zakończenia najmu przysługuje prawo do lokalu zamiennego w razie (...)

3) przejścia pracownika na emeryturę lub rentę.

4. Przepisy ust. 3 stosuje się odpowiednio do małżonka i osób bliskich, które pozostały w mieszkaniu zakładowym po śmierci pracownika, zmarłego w czasie trwania stosunku pracy lub przed uzyskaniem przez niego lokalu zamiennego.

5. Lokal zamienny lub pomieszczenie zastępcze osobie obowiązanej do opróżnienia mieszkania zakładowego dostarcza zakład pracy, w którego dyspozycji pozostaje to mieszkanie, a w razie braku takiej możliwości - terenowy organ administracji państwowej..

Skoro pozwani są uprawnieni do otrzymania lokalu zamiennego, to wypowiedzenie w trybie art. 11 ust. 5 k.c. nie może być skuteczne, gdyż przewiduje ono możliwość wypowiedzenia stosunku najmu w sytuacji nie przydzielenia lokalu zamiennego i braku uprawnień do otrzymania takiego lokalu. Tak więc, z tego powodu nie można już uznać, że wypowiedzenie, na jakie powołuje się powód, było skuteczne wobec pozwanych.

Ponadto, gdyby nawet uznać, że właściciel – powód skutecznie wypowiedział pozwanym umowę najmu na podstawie treści art. 11 ust. 5 u.o.p.l., to zgodnie z treścią art. 11 ust. 6 u.o.p.l. lokatorzy mają uprawnienie do zamieszkania w lokalu na dotychczasowych warunkach, gdyż zgodnie z treścią art. 11 ust. 6 u.o.p.l., gdy właściciel, który wypowiedział stosunek prawny na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w swoim lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego lokator jest uprawniony, według swojego wyboru, bądź do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach bądź do żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego za okres jednego roku. W sprawie nie jest sporne to, że właściciel nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu i nie zamieszkuje. Tak więc pozwani byłiby uprawnieni do zajmowania lokalu na dotychczasowych warunkach.

Powód powoływał się także na treść art. 11 ust. 2 powołanej wyżej ustawy wskazując, że zaległości pozwanych przekraczają trzymiesięczne opłaty za mieszkanie. Jednakże, w ocenie Sądu, powód także nie wykazał tego trybu wypowiedzenia umowy najmu. Zgodnie z treścią art. 11 pkt. 2 :”Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:: jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za 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”. Powód wzywał pozwanych do zapłaty zaległego czynszu, jednakże nie wyznaczał im terminu miesięcznego na zapłatę zaległości, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismem z dnia 22.07.2014r. powód

wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 3.160,80 złotych wraz z ustawowymi odsetkami, tytułem opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego, poinformował też, że w razie braku zapłaty w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania, skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego. Pismem z 22.10.2014r. powód wzywa pozwanych do opuszczenia lokalu z uwagi na brak tytułu prawnego i zaległości w opłatach zamieszkanie. Tak więc załączone do pozwu wezwania nie mogą być znane za spełniające przesłanki z art. 11 ust. 2 powołanej wyżej ustawy.

Biorąc powyższe pod rozwagę Sąd oddalił żądanie pozwu, orzekając jak w wyroku.