

Sygnatura akt XI C 1609/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 6 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Małgorzata Bojarska

Protokolant:Ewa Chorzępa

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2017 r. we Wrocławiu

na rozprawie sprawy z powództwa Gmina W.- (...) Zakłady (...) we W.

przeciwko D. P. (1), K. P., A. P.

- o eksmisję

I. powództwo oddała;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej D. P. (1) kwotę 147,60 zł. (sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

Sygn. akt XI C 1609/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. – (...) Zakłady (...) we W. domagała się nakazania pozwanej D. P. (1), aby opróżniła, opuściła i wydała stronie powodowej lokal położony we W. w budynku nr (...) przy ul. (...) we W. o łącznej powierzchni użytkowej 56,65m² oraz zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że opisany lokal pozostaje własnością Gminy W. a w dyspozycji Państwowych Zakładów (...) we W., które dysponują prawem zarządu nad nieruchomością położoną we W. przy ul. (...) we W., w skład której wchodzi przedmiotowy lokal zajmowany przez pozwaną. Lokal ten był kilkakrotnie przekazywany pozwanej w użytkowanie, po raz ostatni we wrześniu 2007r., do dnia 31 sierpnia 2008r. Od 1 września 2008r. pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego. O tego czasu strona powodowa wielokrotnie wzywała pozwaną do opuszczenia lokalu, bezskutecznie. Jednocześnie strona powodowa wskazała, że pozwanej przysługuje tytuł prawny do innego lokalu – położonego we W. przy ul. (...).

Na mocy postanowienia z dnia 14 kwietnia 2016r. (k-134) wezwano do udziału w sprawie A. P. i K. P..

W piśmie z dnia 22 marca 2017r. (k-244) strona powodowa sprecyzowała żądanie pozwu wskazując, że żąda nakazania pozwanym D. P. (1), A. P. i K. P., aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal nr (...) położony na parterze budynku nr (...) przy ul. (...) we W. o łącznej powierzchni użytkowej 56,65m².

Pozwana w odpowiedzi na pozew (k-36) wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że w ocenie pozwanej nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie zarządzenie Prezydenta W. nr (...), na które powołuje się strona powodowa, gdyż pomieszczenia zajmowane przez pozwaną nie są pomieszczeniami przeznaczonymi na cele oświatowe, kulturalne, zdrowotne, opieki społecznej i sportowe tylko przeznaczonymi na cele mieszkaniowe i w taki właśnie sposób pozwana je wykorzystuje. Pozwana podniosła ponadto, że w jej ocenie wiąże ją ze stroną powodową umowa najmu i to na czas nieoznaczony; pozwana powołała się w tym miejscu na przepis art. 5 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, wskazując ponadto, że umowa najmu nigdy nie została jej wypowiedziana. Wskazała ponadto, że w jej

ocenie lokal przez nią zajmowany nie jest mieszkaniem służbowym, a zatem umowa najmu może być zawarta tylko na czas nieoznaczony. Pozwana podniosła także, że nie może używać lokalu położonego we W. przy ul. (...), którego jest współwłaścicielką, ponieważ lokal ten nie spełnia warunków umożliwiających zamieszkiwania a ponadto zajmowany jest przez inną osobę - brata pozwanej, który ma prawo zamieszkiwania w tym lokalu do momentu spłaty dokonanej przez pozwaną równowartości jego udziału w spadku. Pozwana usiłuje dokonać spłaty brata, ponadto jest to osoba nadużywająca alkoholu, agresywna, uniemożliwiająca wspólne zamieszkiwanie.

W piśmie z dnia 22 sierpnia 2016r. (k-171) pozwana, po przyznaniu jej pełnomocnika z urzędu, podtrzymała stanowisko wyrażone w odpowiedzi na pozew wskazując ponownie, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, bowiem strona powodowa oddała lokal pozwanym w używanie w 1993r. a pozwani opłacali czynsz oraz opłaty związane ze zużyciem mediów na rzecz strony powodowej. W dacie przekazania lokalu pozwanej pozostawała ona pracownikiem (...) Zakładów (...) we W., w 1994r. utraciła zatrudnienie jednakże nadal z rodziną zajmowała lokal, który przystosowała do celów mieszkaniowych, były od niej pobierane opłaty za najem i za media; stan ten trwa 20 lat. Pozwana wskazała ponadto, że na mocy ugody w sprawie XIVC 229/16 jedynym właścicielem lokalu ul. (...) pozostaje A. P. a zatem zarówno pozwana jak i K. P. nie posiadają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż obecnie zajmowany; A. P. także nie może zamieszkać przy ul. (...) z przyczyn, których mowa w odpowiedzi na pozew.

Pozwani A. P. i K. P. wniesli o oddalenie powództwa (k-159).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina W. jest właścicielem budynku nr (...) przy ul. (...) we W. o łącznej powierzchni użytkowej 56,65m², w którym na parterze znajduje się lokal nr (...) zajmowany przez pozwanych. Nieruchomość przy ul. (...) pozostaje w zarządzie (...) Zakładów (...).

Bezsporne.

Pozwana D. P. (1) pozostawała pracownikiem (...) Zakładów (...) od 1989r., pracowała w sekretariacie szkoły.

W dniu 1 marca 1993r. Dyrektor (...) Zakładów (...) skierował do pozwanej D. P. (1) pismo, w którym wskazał, że przekazuje pozwanej w użytkowanie pomieszczenia na 11 i 12 w budynku nr (...) o powierzchni 62m² do dnia 31 sierpnia 1993r.; wskazano, że przypadku kontynuowania pracy w roku szkolnym 1993/94 niniejsza decyzja może być przedłużona a odpłatność za zajmowane pomieszczenia wynosi 417 600 starych złotych.

Budynek nr (...) był budynkiem dawnego internatu dla uczniów (...) Zakładów (...) jednakże na datę zajęcia pomieszczeń przez pozwaną już nie pełniły tej funkcji – pomieszczenia pełniły funkcje gospodarczo – magazynowe. Pozwana wraz z mężem K. P. przystosowała pomieszczenia do celów mieszkalnych; pierwsze z pomieszczeń – mniejsze, o powierzchni ok. 20 m² zostało zaadaptowane na kuchnię, drugie pomieszczenie, większe, podzielono na połowę i urządzono dwa pokoje. Pozwana z mężem doprowadziła gaz i wodę do kuchni z przyłączy znajdujących się w budynku w pomieszczeniu sąsiednim, korzystali ze wspólnej łazienki na korytarzu. Pozwani otrzymali od (...) Zakładów (...) zwrot kosztów adaptacji lokalów do celów mieszkaniowych. Pozwana uzyskała ustną zgodę Dyrektora (...) Zakładów (...) na adaptację pomieszczeń dla celów mieszkaniowych, który miał świadomość i wyraził zgodę wykorzystywanie pomieszczeń nr 11 i 12 w celach mieszkaniowych. Pozwana z mężem K. P. i synem A. P. od 1993r. do chwili obecnej wykorzystuje pomieszczenia wyłącznie do celów mieszkaniowych. Lokal zajmuje wraz z mężem K. P. i synem A. P..

W dniu 1 września 1993r. Dyrektor (...) Zakładów (...) skierował do pozwanej D. P. (1) pismo, w którym wskazał, że przekazuje pozwanej w użytkowanie pomieszczenia na 11 i 12 w budynku nr (...) o powierzchni 62m² do dnia 31 sierpnia 1994r.; wskazano, że przypadku kontynuowania pracy w roku szkolnym 1994/95 niniejsza decyzja może być przedłużona.

W dniu 1 grudnia 1993r. Dyrektor (...) Zakładów (...) skierował do pozwanej D. P. (1) pismo, w którym zawiadamia o zmianie kwoty czynszu za zajmowane pomieszczenia.

Dowód: pismo Dyrektora (...) z dnia 1 września 1993r. k – 56;

pismo Dyrektora (...) z dnia 1 września 1994r. k – 57;

pismo Dyrektora (...) z dnia 1 grudnia 1993r. k – 58;

przesłuchanie stron - pozwanej D. P. k - 205-207;

przesłuchanie stron – pozwanego K. P. k - 210-210v;

W dniu 28 grudnia 1994r. wypowiedziano pozwanej D. P. (1) umowę o pracę ze skutkiem na dzień 31 stycznia 1995r.

W piśmie z dnia 19 czerwca 1995r. Dyrektor (...) Zakładów (...) poinformował pozwaną, że w związku z wypowiedzeniem umowy o pracę w dniu 30 kwietnia 1996r. upływa termin przekazania pomierzeń zajmowanych przez pozwaną. Pomimo powyższego pozwana z rodziną nie opuściła zajmowanych pomieszczeń.

W dniu 1 stycznia 2005r. Dyrektor (...) Zakładów (...) skierował do pozwanej D. P. (1) pismo, w którym wskazał, że przekazuje pozwanej w użytkowanie pomieszczenia w budynku nr (...) o powierzchni 56,65 m² do dnia 31 sierpnia 2005r.

W dniu 1 września 2005r. Dyrektor (...) Zakładów (...) skierował do pozwanej D. P. (1) pismo, w którym wskazał, że przekazuje pozwanej w użytkowanie pomieszczenia w budynku nr (...) o powierzchni 56,65 m² do dnia 31 sierpnia 2006r.

W dniu 1 września 2006r. Dyrektor (...) Zakładów (...) skierował do pozwanej D. P. (1) pismo, w którym wskazał, że przekazuje pozwanej w użytkowanie pomieszczenia w budynku nr (...) o powierzchni 56,65 m² do dnia 31 sierpnia 2007r.

W dniu 1 września 2007r. Dyrektor (...) Zakładów (...) skierował do pozwanej D. P. (1) pismo, w którym wskazał, że przekazuje pozwanej w użytkowanie pomieszczenia w budynku nr (...) o powierzchni 56,65 m² do dnia 31 sierpnia 2008r.

Dowód: pismo Dyrektora (...) z dnia 28 grudnia 1994r. k – 60;

pismo Dyrektora (...) z dnia 19 czerwca 1995r. k – 59;

pismo Dyrektora (...) z dnia 1 stycznia 2005r. k – 69;

pismo Dyrektora (...) z dnia 1 września 2005r. k – 62;

pismo Dyrektora (...) z dnia 1 września 2006r. k – 63;

pismo Dyrektora (...) z dnia 1 września 2007r. k – 7;

Pozwana w dniu 29 listopada 2006r. zwróciła się do Dyrektora (...) Zakładów (...) we W. o zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony pomieszczeń zajmowanych przez nią od 1993r. na parterze budynku nr (...) przy ul. (...). Wskazała, że brak zatrudnienia nie jest przeszkodą w zamieszkiwaniu w pomieszczeniach dawnego internatu. W odpowiedzi na powyższe Dyrektor (...) Zakładów (...) wskazał, że umowa najmu lub dzierżawy nie może być zawarta na okres dłuższy niż 12 miesięcy, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta W. nr (...) a ponadto pomieszczenia zajmowane przez pozwaną nie spełniają wymagań samodzielnych lokali mieszkalnych.

Pozwana wielokrotnie ponownie zwracała się o umożliwienie jej dalszego korzystania z zajmowanych pomieszczeń. Otrzymywała stanowiska odmowne; w piśmie z dnia 13 czerwca 2008r. Dyrektor (...) Zakładów (...) wskazuje, że „nie przedłuży umowy najmu zawartej w dniu 1 września 2007r. obowiązującej do dnia 31 sierpnia 2008r”, prosząc o przekazania przedmiotu umowy najmu, w piśmie z dnia 29 sierpnia 2008r. wskazuje, że „dnia 31 sierpnia 2008r. wygasa umowa na wynajem pomieszczenia”, w piśmie z dnia 7 lipca 2008r. wskazuje, że nie istnieje możliwość przedłużenia umowy najmu.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 29 listopada 2006r. k – 64;

pismo Dyrektora (...) z dnia 11 grudnia 2006r., 13 czerwca 2008, 29 sierpnia 2008r., 7 lipca 2008, k – 65, 49, 50, 51;

Do roku 2015r. nie wzywano pozwanej do opuszczenia lokalu. W piśmie z dnia 16 lutego 2015r. Dyrektor (...) Zakładów (...), powołując się na treść przepisu art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, wezwał pozwaną do opuszczenia bezumownie zajmowanego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.; wskazano, że protokolarne przekazanie mieszkania odbędzie się 31 marca 2015r. Pozwana nie przekazała lokalu do chwili obecnej.

W dniu 10 czerwca 2015r. strona powodowa skierowała do pozwanej pismo, w którym wezwała pozwaną do wydania stronie powodowej zajmowanego przez pozwaną bez tytułu prawnego lokalu położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) we W.. Ponadto wskazano, że pozwanej przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.

Dowód: pismo Dyrektora (...) Zakładów (...) z dnia 16 lutego 2015r. k – 67;

pismo strony powodowej z dnia 10 czerwca 2015r. k – 8;

protokół zdawczo-odbiorczy k – 81;

przesłuchanie stron –uzupełniająco pozwanej D. P. (1) k - 234v,

W związku z zajmowaniem lokalu w budynku nr (...) przy ul. (...) we W. pozwana uiszcza opłaty; strona powodowa wystawia faktury VAT za media i za czynsz w wysokości czynszu regulowanego. Pozwana była także informowana o zmianach wysokości czynszu.

Dowód: faktury VAT k – 70-73,220,226;

Wezwania do zapłaty, noty odsetkowe k – 221-224,227

pisma Dyrektora (...) Zakładów (...) z dnia 15 grudnia 1999r., 18 września 2000r., 9 lutego 2001r., k – 74-75,76,77,

W dniu 20 kwietnia 2009r. Dyrektor (...) Zakładów (...), powołując się na treść przepisu art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, skierował do pozwanej pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu pozwanej dotychczasowych opłat za korzystanie z zajmowanego przez nią lokalu.

Dowód: pismo Dyrektora (...) Zakładów (...) z dnia 20 kwietnia 2009r. k – 78-79;

Pozwana nie zalega z opłatami za korzystanie z zajmowanego lokalu.

Dowód: pismo Dyrektora (...) Zakładów (...) z dnia 19 czerwca 2015r. k –80;

Na mocy prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej z dnia 9 lutego 2012r. w sprawie XIV Ns 269/09 pozwanej D. P. (1) przyznane zostało prawo własności - w udziale w wysokości 53% - lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) we W.. Pozostały udział w wysokości 43% w prawie własności opisanego nieruchomości należał do pozwanego A. P.. Ponadto na mocy opisanego rozstrzygnięcia zasądzono od D. P. (1) na rzecz W. P., brata pozwanej zamieszkującego opisaną nieruchomość, kwotę 18 483,75 zł. a od A. P. kwotę 16 391,25 zł. –tytułem wyrównania wartości udziału W. P. w masie spadkowej.

Na mocy ugody sądowej z dnia 14 czerwca 2016r. w sprawie XIV Ns 229/16 D. P. (1) i A. P. dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości - lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) we W. w ten sposób, że prawo własności opisanej nieruchomości zostało przyznane w całości na rzecz A. P. bez spłat na rzecz D. P. (1).

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej z dnia 9 lutego 2012r. w sprawie XIV Ns 269/09 k – 97-98;

protokół rozprawy z dnia 14 czerwca 2016r. – w aktach XIV Ns 229/16 tut. Sądu.

Lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) we W. jest lokalem dwupoziomowym; na parterze znajduje się pokój, kuchnia i łazienka, na piętrze dwa pokoje. Pomieszczenia na piętrze zajmowane są przez W. P.. Pomieszczenia na piętrze i na parterze mają osobne wejścia; pozwani nie dysponują kluczami do pomieszczeń zajmowanych przez W. P., z kolei W. P. nie dysponuje kluczami do pomieszczeń na parterze. Pozwani nie podejmowali żadnych działań prawnych celem uzyskania dostępu do pomieszczeń zajmowanych przez W. P.. Istniała możliwość zamieszkania w pomieszczeniach na parterze już w marcu 2012r., po dacie prawomocności postanowienia w przedmiocie działu spadku w sprawie XIV Ns 269/09, jednakże tuż po uprawomocnieniu się postanowienia w przedmiotowej sprawie doszło do zalania pomieszczeń znajdujących się na parterze.

Na mocy wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej z dnia 5 września 2013r. sygn. akt XII K 1012/12 W. P. został uznany za winnego popełnienia wykroczeń z art. 119 §1 kw i 124 § 1 kw na szkodę D. P. (1) i A. P.; wymierzano mu karę 1 miesiąca ograniczenia wolności.

Na mocy wyroku zaocznego Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej z dnia 8 października 2014r. sygn. akt XIV C 1157/14 zasądzono od W. P. solidarnie na rzecz A. P. i D. P. (1) kwotę 28 570,59 zł. wraz z odsetkami i kosztami procesu. W pozwie powodowie wskazali, że wierzytelność dochodzona przez powodów wynika z kosztów usunięcia dewastacji i zalania lokali znajdujących się na parterze lokalu nr (...) przy ul. (...) we W..

Dowód: wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej z dnia 5 września 2013r. sygn. akt XII K 1012/12 k – 104;

wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej z dnia 8 października 2014r. sygn. akt XIV C 1157/14 – w aktach XIV C 1157/14 tut. Sądu;

przesłuchanie stron - pozwanego A. P. k – 211v-212;

przesłuchanie stron – uzupełniające pozwanej D. P. (1) k – 234v;

Pozwana D. P. (1) pozostaje zarejestrowana jako osoba bezrobotna od dnia 27 lutego 2017r. bez prawa do zasiłku. Nie przysługuje jej tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego we W. lub okolicy.

Pozwany K. P. pozostaje w zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony z wynagrodzeniem 1800 zł. netto miesięcznie. Jest to jego jedyne źródło dochodu. Nie przysługuje pozwanemu tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego we W. lub okolicy.

Pozwany A. P. pozostaje na utrzymaniu rodziców. Zamierza kontynuować naukę, nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna.

Dowód: decyzja Prezydenta Miasta W. z dnia 27 lutego 2017r. k- 232;

przesłuchanie stron - pozwanego A. P. k – 121v;

przesłuchanie stron – uzupełniające pozwanej D. P. (1) k – 234v;

przesłuchanie stron – pozwanego K. P. k – 211;

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą prawną żądania strony powodowej jest art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Nie ulega wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie właścicielem lokalu nr (...) znajdującego się na parterze budynku nr (...) przy ul. (...) we W. o łącznej powierzchni użytkowej 56,65m². jest strona powodowa Gmina W.. Przysługuje jej zatem w myśl powołanego przepisu legitymacja czynna do wytoczenia powództwa windykacyjnego. Pozwani natomiast faktycznie władają lokalem strony powodowej, przy czym ustalenia wymagało, czy przysługuje im skuteczne względem tej strony uprawnienie do władania tym lokalem. Dla oceny powyższego konieczne jest ustalenie, jako charakter ma sporny lokal, w szczególności wobec twierdzeń strony powodowej, że zastosowanie w sprawie znajduje zarządzenie Prezydenta W. nr (...) z dnia 29 grudnia 2011r. w przedmiocie zezwolenia dyrektorom szkół pełnomocnictwa do zawierania umów najmu i dzierżawy oraz użyczenia pomieszczeń szkolnych, i innych z przeznaczeniem na cele oświatowe, kulturalne, zdrowotne, opieki społecznej, sportowe itp. – na okres 12 miesięcy, i na podstawie jakiego stosunku prawnego pozwani otrzymali do korzystania sporny lokal.

W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę ustalenia stanu faktycznego, przedmiotowy lokal jest lokalem mieszkalnym. Definicję lokalu mieszkalnego zawiera art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, regulującej kwestie odpłatnego korzystania z lokali i mającej zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie, w którym wskazano, że przez lokal należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokale pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. W świetle tej definicji lokalem jest każdy lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; w tej definicji ani w dalszych przepisach ustawy nie postawiono wymogów, aby lokal ten był samodzielny ani aby spełniał odpowiednie wymogi techniczne dla lokali samodzielnych co oznacza, że lokalem w rozumieniu ustawy jest każdy lokal używany dla celów mieszkalnych a zatem lokator jest chroniony przepisami ustawy nawet wówczas, gdy zajmuje lokal nie będący samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali, gdy zajmuje lokal do celów mieszkalnych a lokal ten nie spełnia odpowiednich wymogów technicznych. Definicja ta różni się zasadniczo od definicji zawartej w ustawie o najmie lokali mieszkalnych, która obejmowała w zasadzie jedynie samodzielne lokale mieszkalne i odnosiła się do przeznaczenia lokalu, który miał służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludzi. W definicji lokalu zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów (mającej zresztą odniesienie nie tylko do najmu ale także do innych tytułów prawnych) nie ma takich elementów, co sprawia, że lokal nie musi być samodzielny, jeśli tylko lokal ten służy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Biorąc pod uwagę okoliczność, że pozwani dostosowali lokal do potrzeb mieszkaniowych (doprowadzili wodę, gaz, adaptowali pomieszczenia na kuchnię i pokoje i to za zgodą i wiedzą podmiotów, w których dyspozycji pomieszczenia się znajdowała a nadto otrzymali zwrot kosztów tej adaptacji) i wykorzystują lokal w ten sposób nieprzerwanie od ponad 20 lat tylko w jednym celu – właśnie w celach mieszkaniowych – nie sposób zakwalifikować spornego lokalu jako pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Sporny lokal nie jest i od dnia 1 września 1993r. , kiedy Dyrektor (...) Zakładów (...) przekazał lokal pozwanej D. P. (1), nie jest też wykorzystywany na cele wskazane w zarządzeniu Prezydenta W. nr (...) z dnia 29 grudnia 2011r. a zatem zarządzenie to nie może mieć zastosowania w przedmiotowej sprawie, co oznacza, że stosunek

prawny, na podstawie którego przekazano pozwanej D. P. (1) pomieszczenia w budynku nr (...) przy ul. (...) we W. nie jest żadnym ze stosunków zawieranych na okres 12 miesięcy, o których mowa w wyżej opisanym zarządzeniu Prezydenta W..

Przedmiotowy lokal nie był też lokalem zakładowym a łączący strony stosunek nie był stosunkiem o odpłatne używanie lokalu związanego ze stosunkiem pracy. Wprawdzie w piśmie z dnia 1 września 1993r. Dyrektor (...) Zakładów (...) wskazał, że przekazuje pozwanej w użytkowanie pomieszczenia na 11 i 12 w budynku nr (...) o powierzchni 62m² do dnia 31 sierpnia 1994r. i w przypadku kontynuowania pracy w roku szkolnym 1994/95 niemniejsza decyzja może być przedłużona a w dniu 28 grudnia 1994r. wypowiedziano pozwanej D. P. (1) umowę o pracę ze skutkiem na dzień 31 stycznia 1995r. , to w dniu 1 stycznia 2005r. Dyrektor (...) Zakładów (...) skierował do pozwanej D. P. (1) pismo, w którym wskazał, że przekazuje pozwanej w użytkowanie pomieszczenia w budynku nr (...) o powierzchni 56,65 m² do dnia 31 sierpnia 2005r., potem kolejno do 31 sierpnia 2006, 31 sierpnia 2007r., 31 sierpnia 2008r. kiedy to pozwana nie była już od dawna pracownikiem (...) Zakładów (...). Wobec powyższego nie ma zastosowania przepis art. 27 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, który wskazuje, że przepis art. 5 tej ustawy nie znajduje zastosowania do stosunków prawnych, o których mowa w ust. 1. art. 27, czyli powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy. Przepis ten stanowi, że umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Przepis ust. 2 stanowi z kolei, że umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator. Wynika z powyższego, że umowa zawarta z pozwaną mogła być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony.

W ocenie Sądu stosunek prawny łączący strony to umowa najmu, do zawarcia której doszło w sposób dorozumiany. Zgodnie z treścią przepisu art. 659§ kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zgodnie z treścią przepisu art. 60 kc z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). W przedmiotowej sprawie pozwana D. P. (1) zachowywała się jak najemca płacąc systematycznie czynsz i inne opłaty (media) związane z korzystaniem z lokalu a strona powodowa przez okres ponad 20 lat akceptowała zamieszkiwanie pozwanych w lokalu, naliczała i przyjmowała czynsz, zważywszy na okoliczność, że w piśmie z dnia 13 czerwca 2008r. Dyrektor (...) Zakładów (...) wskazuje, że „nie przedłuży umowy najmu zawartej w dniu 1 września 2007r. obowiązującej do dnia 31 sierpnia 2008r”, prosząc o przekazania przedmiotu umowy najmu a ponowna próba usunięcia pozwanej z lokalu miała miejsce dopiero w 2015r. kiedy to w piśmie z dnia 16 lutego 2015r. Dyrektor (...) Zakładów (...), wezwał pozwaną do opuszczenia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Wskazać także należy na szereg pism kierowanych przez Dyrektora (...) Zakładów (...) do pozwanej, w których wyraźnie powoływano się na stosunek najmu łączący strony; w piśmie z dnia 13 czerwca 2008r. Dyrektor (...) Zakładów (...) wskazuje, że „nie przedłuży umowy najmu zawartej w dniu 1 września 2007r. obowiązującej do dnia 31 sierpnia 2008r”, prosząc o przekazania przedmiotu umowy najmu, w piśmie z dnia 29 sierpnia 2008r. wskazuje, że „dnia 31 sierpnia 2008r. wygasa umowa na wynajem pomieszczenia”, w piśmie z dnia 7 lipca 2008r. wskazuje, że nie istnieje możliwość przedłużenia umowy najmu, w piśmie z dnia 16 lutego 2015r. Dyrektor (...) Zakładów (...), powołując się na treść przepisu art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, wezwał pozwaną do opuszczenia bezumownie zajmowanego lokalu a w dniu 20 kwietnia 2009r. Dyrektor (...) Zakładów (...), powołując się na treść przepisu art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, skierował do pozwanej pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu pozwanej dotychczasowych opłat za korzystanie z zajmowanego przez nią lokalu. W ocenie Sądu powyższe wskazuje jednoznacznie, że pozwana traktowana była jak najemca, w szczególności wobec okoliczności skierowania do pozwanej pisma zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu pozwanej dotychczasowych opłat za korzystanie z zajmowanego przez nią lokalu, powołując się na treść przepisu art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów. W ocenie Sądu wskazany przepis zawiera uprawnienie lokatora chroniące go przed podwyżkami opłat ale jedynie w czasie trwania stosunku prawnego; na takie rozumowanie wskazuje chociażby treść przepisu pkt 1 ust. 5 art. 8a, który stanowi, że w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może odmówić

na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia (...) Ponadto w związku z zajmowaniem lokalu w budynku nr (...) przy ul. (...) we W. pozwana uiszcza opłaty; strona powodowa wystawia faktury VAT za media i za czynsz w wysokości czynszu regulowanego. Pozwana była także informowana o zmianach wysokości czynszu.

Wobec przyjęcia, że strony łączyła umowa najmu lokalu na czas nieokreślony, zastosowanie znajduje przepis art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, który w ust. 1 stanowi, że 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. Z kolei treść ust. 3 pkt 2 ustawy stanowi, że 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 przedmiotowej sprawie strona powodowa nie dokonała skutecznie wypowiedzenia umowy najmu, gdyż żadne z pism strony powodowej nie zawiera wymaganych cytowanym przepisem wymogów; nie zawiera oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, terminu wypowiedzenia. W szczególności za wypowiedzenie nie może być uznane jedyne pismo strony powodowej skierowane do pozwanej, które zostało dołączone do pozwu - z dnia 10 czerwca 2015r., wzywające pozwaną do opuszczenia lokalu w terminie 7 dni. Skutkiem braku wypowiedzenia umowy najmu jest to, że pozwana D. P. (1) nadal ma tytuł prawny do zajmowania lokalu (umowa najmu) skuteczny względem właściciela nieruchomości. Z uwagi na to nie jest możliwe orzeczenie jej eksmisji na podstawie art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że właściciel może żądać wydania rzeczy od każdego kto faktycznie nią włada, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Pozwani A. P. i K. P., jako posiadający pochodny od pozwanej D. P. (1) tytuł do korzystania z lokalu, którego podstawę stanowią stosunki rodzinnoprawne, również dysponują tytułem prawnym do korzystania z lokalu skuteczne względem strony powodowej.

Wobec okoliczności, że powództwo podlegało oddaleniu z przyczyn jak wyżej, Sąd nie był zobligowany do oceny, czy zachodzą przesłanki do wypowiedzenia z przyczyn wskazanych w art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, jednakże okoliczności zniesienia współwłasności nieruchomości przy ul. (...) bez spłat na rzecz pozwanej D. P. (1) spełniałaby kryteria pozywające uznać tą czynność jako pozorną, dokonaną na potrzeby niniejszego postępowania.

O kosztach orzeczono na zasadzie przepisu art. 98 kpc.