

**Sygn. akt I C 326/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2015 roku

**Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Elżbieta Olechno – Obolewicz

Protokolant: Aldona Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2015 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **Skarbu Państwa – Nadleśnictwa H.**

przeciwko **M. G. (1), A. G., K. G. (1) i L. G.**

o rozwiązanie umowy najmu, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

I. Rozwiązuje umowę najmu nr (...) zawartą w dniu 20 września 2004 roku pomiędzy powodem Skarbem Państwa – Nadleśnictwem H. a pozwaną M. G. (1).

II. Nakazuje pozwanej M. G. (1), aby opróżniła i wydała powodowi Skarbowi Państwa – Nadleśnictwu H. budynek mieszkalny składający się z czterech izb wraz budynkiem gospodarczym znajdujące się na nieruchomości położonej w miejscowości T. numer (...), gmina H., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1221 ha.

III. Oddala powództwo w stosunku do pozwanej M. G. (1) w pozostałym zakresie.

IV. Oddala powództwo w stosunku do pozwanych A. G., K. G. (1) i L. G. w całości.

V. Orzeka, że pozwanej M. G. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

VI. Nakazuje pobrać od pozwanej M. G. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim kwotę 221 złotych (dwieście dwadzieścia jeden złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej.

VII. Zasądza na rzecz pozwanych A. G., K. G. (1) i L. G. od powoda Skarbu Państwa – Nadleśnictwa H. kwoty po 62 złotych (sześćdziesiąt dwa złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

VIII. Zasądza na rzecz powoda Skarbu Państwa – Nadleśnictwa H. od pozwanej M. G. (1) kwotę 180 złotych (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia

**Sygn. akt I C 326/15**

## UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Nadleśnictwo H. pozwem skierowanym przeciwko M. G. (1), A. G., L. G. i K. G. (1) wniósł o rozwiązanie umowy najmu z dnia 20 września 2004 roku oraz nakazanie pozwanym opróżnienia i wydania budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego znajdujących się na działce oznaczonej numerem geodezyjnym

(...) o powierzchni 0,1221 ha położonej w miejscowości (...) wraz z przedmiotową działką. Strona powodowa nadto wносиła o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazał, iż pozostaje właścicielem wymienionego budynku mieszkalnego i gospodarczego, które były przedmiotem umowy najmu zawartej pomiędzy powodem a pozwaną M. G. (1). Zgodnie z aneksem Nr (...) z dnia 23 maja 2014 roku do umowy najmu miesięczny czynsz najmu ustalono na kwotę 134,29 złotych. Powód podniósł, iż pomimo, że pozwana M. G. (1) pozostaje zameldowana pod adresem (...), to faktycznie wraz z rodziną zamieszkuje w W. i z tego powodu uprzednio prosiła o doręczanie korespondencji na adres w W.. W związku z powyższym powód stwierdził, iż wynajmowany lokal nie służy pozwanej do zaspakajania jej podstawowych potrzeb życiowych. Powód wskazał, iż miejscowość T. znajduje się w atrakcyjnej części P. w okolicy zbiornika wodnego oraz posiada stację kolejki wąskotorowej przeznaczoną dla turystów. Podkreślił, iż zgodnie z treścią polityki mieszkaniowej nadleśnictwa za lata 2012 – 2014 zajmowany przez powódkę lokal jest niezbędny do utworzenia izby edukacyjnej, co wiąże się z potrzebą pilnego remontu i modernizacji. Wskazana okoliczność stanowi ważną przyczynę do rozwiązania umowy najmu na podstawie przepisu art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150 j.t.) przy uwzględnieniu, iż pismem z dnia 25 kwietnia 2014 roku podjęto z pozwaną negocjacje celem zawarcia porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku prawnego, jednocześnie zapewniając pozwanej możliwość wynajmu lokalu nieszklanego w tej samej miejscowości pod numerem (...) z opcją jego zakupu. W odpowiedzi pozwana nie wyraziła zgody na zawarcie porozumienia podnosząc, iż dysponuje tytułem prawnym do wynajmowanego lokalu. Strony nie zawarły porozumienia, pomimo kolejnych propozycji. Wskazując na powyższe powód wywiódł, iż zaistniały przesłanki do wytoczenia powództwa o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, ponieważ strony nie osiągnęły porozumienia, co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku, a po stronie powoda istnieją ważne przyczyny do rozwiązania umowy najmu (k. 2 – 5).

Pozwani M. G. (1), A. G., L. G. i K. G. (1) wnieśli o odrzucenie powództwa w stosunku do M. G. (1) z uwagi na prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w B.z dnia 20 stycznia 2015 roku w sprawie sygn. akt (...), ewentualnie oddalenie powództwa oraz oddalenie powództwa w stosunku do pozostałych pozwanych i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podnieśli, iż pozwana M. G. (1) dysponuje skutecznym tytułem prawnym do nieruchomości, co zostało potwierdzone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w B.z dnia 7 grudnia 2010 roku w sprawie sygn. akt (...), a nadto nie istnieje „ważny powód” uzasadniający uwzględnienie powództwa, zaś działanie powoda stanowi nadużycie prawa, które nie może podlegać ochronie i powinno prowadzić do oddalenia powództwa. Pozwani A. G., L. G. i K. G. (1) nadto podnieśli brak po ich stronie biernej legitymacji procesowej z uwagi na okoliczność, iż nie zamieszkują w nieruchomości (...). Podkreślili, iż M. G. (1) jest jednym lokatorem na wynajmowanej nieruchomości i należycie wywiązuje się z łączącej strony umowy, zaś powód od 2010 roku podejmuje bezprawne działania mające na celu pozbawienie jej tytułu prawnego do nieruchomości. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w B.z dnia 7 grudnia 2010 roku w sprawie sygn. akt (...) ustalono istnienie stosunku najmu pomiędzy stronami na podstawie umowy najmu. Wskazali, iż skierowane do pozwanej przez powoda pisma z dnia 25 kwietnia i 28 maja 2014 roku nie zawierały ważnej przyczyny rozwiązania stosunku najmu i przedstawiały sprzeczne twierdzenia w odniesieniu do przeznaczenia nieruchomości, tj. izba edukacyjna, cele mieszkaniowe i realizacja wielofunkcyjnej roli lasów. Zaproponowana pozwanej nieruchomość w T. (...) nie mogła zostać uznana za próbę porozumienia, ponieważ znajdujący się na tej nieruchomości budynek mieszkalny znajduje się w ruinie i brak jest możliwości zorganizowania w nim godziwych warunków mieszkaniowych bez uprzedniego poniesienia znacznych nakładów finansowych. Przedmiotowa oferta miała na celu nieuzasadnione obciążenie pozwanej kosztami zaniedbań strony powodowej i jako taka naruszała zasady współżycia społecznego i była krzywdząca dla pozwanej, która jako wieloletni najemca włożyła ogromny wysiłek w przystosowanie wynajmowanej nieruchomości do swoich potrzeb. Powód swoim postępowaniem naruszał zasady lojalności stron w stosunku zobowiązaniowym. Zaproponowanie pozwanej nieruchomości o znacznym stopniu degradacji nie stanowi wypełnienia warunków określonych w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego w zakresie podjęcia negocjacji. Z ostrożności procesowej pozwani podnieśli, iż wynajmowana nieruchomość nie spełnia warunków technicznych i infrastrukturalnych pozwalających na utrzymanie w niej izby edukacyjnej, zaś strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, dlaczego nie jest możliwym utworzenie izby edukacyjnej w innych

posiadanych przez nią nieruchomościach. W tych okolicznościach brak było podstaw do przyjęcia, iż ważną przyczynę stanowią plany zorganizowania na nieruchomości izby edukacyjnej. Podkreślili, iż nadleśnictwo dysponuje licznymi nieruchomościami (np. (...)) w sąsiedztwie kolejki wąskotorowej, leśnictwa oraz domku leśniczego, które byłyby optymalne dla zorganizowania izby edukacyjnej i nie wymagałyby poniesienia znacznych nakładów finansowych. Dodali, iż uprzednio strona powodowa zbył na rzecz osób fizycznych nieruchomości o lepszej lokalizacji w stosunku do centrum miejscowości i kolejki wąskotorowej, które mogłyby zostać wykorzystane na izbę edukacyjną. Nieruchomość wynajmowana przez pozwaną jest budynkiem najbardziej oddalonym od stacji kolejki wąskotorowej i wymaga modernizacji i remontu, co negatywnie wpływa na ocenę rzetelności i racjonalności w gospodarowaniu środkami finansowymi przez powoda, jako jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa. Dodali, iż izby edukacyjne organizowane w skali całego kraju są lokalizowane w siedzibach nadleśnictw lub przy nich. Przepis art. 11 ust. 10 wymienionej ustawy wymaga wzięcia interesów wynajmującego i najemcy. Przedmiotowa nieruchomość jest niezbędna dla pozwanej, ponieważ nie posiada ona innego lokalu, zaś jej mąż i dzieci mieszkają w znacznej odległości, zmiana miejsca zamieszkania oznaczałaby dla pozwanej całkowitą zmianę trybu życia. Izba edukacyjna została już utworzona w Nadleśnictwie H., stąd interes powoda był pozorny i nie mógł korzystać z ochrony. Podkreślili, iż nieruchomość w T. jest jednym i wyłącznym miejscem zamieszkania M. G. (1). Podsumowując dodali, iż pozwana nie wyraziła zgody na propozycję powoda, co do rozwiązania umowy najmu z uwagi na brak ważnej przyczyny (k. 75 – 93)

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

Poza sporem pozostawała okoliczność, iż w dniu 20 września 2004 roku pomiędzy Nadleśnictwem H. a pozwaną M. G. (2) została zawarta umowa najmu nr (...), przedmiotem której był budynek mieszkalny składający się z 4 izb wraz z budynkiem gospodarczym położone w miejscowości (...) (art. 659 § 1 k.c.). Wskazana umowa została zawarta na czas nieokreślony (§ 9 umowy) i jako osoby uprawnione do zamieszkiwania z najemcą wskazano A. G., K. G. (1) i L. G. (§ 3 umowy (k. 27 – 29 – umowa)). Nie było również kwestionowanym, iż przedmiotowa umowa ulegała modyfikacjom na podstawie zawieranych przez strony aneksów, w tym odnoszących się do wysokości czynszu, który od dnia 1 czerwca 2014 roku został ustalony w kwocie 134,29 złotych miesięcznie (k. 30 – oświadczenie). Strona powodowa przyznała, iż pozwana prawidłowo wywiązywała się z nałożonych na nią obowiązków jako najemcy. Nie było także kwestionowanym, iż powodowe nadleśnictwo posiada izbę edukacyjną w budynku nadleśnictwa (k. 163 – 164).

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w B.z dnia 7 grudnia 2010 roku w sprawie sygn. akt (...) ustalono, iż pomiędzy M. G. (1) a Skarbem Państwa – Lasami Państwowymi Nadleśnictwem H. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego składającego się z czterech izb o łącznej powierzchni użytkowej 86 m<sup>((2))</sup> oraz budynku gospodarczego o powierzchni 75 m<sup>((2))</sup> usytuowanych na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1221 ha położonej w miejscowości (...), gmina H. (k. 116 – 124; k. 97, 104 – 107 i 137 akt sprawy Sądu Rejonowego w B., sygn. akt (...)). W przedmiotowej sprawie Sąd stwierdził nieważność dokonanego wobec pozwanej wypowiedzenia umowy najmu, jednocześnie wskazał, iż przed złożeniem M. G. (1) oświadczenia w przedmiocie rozwiązania umowy najmu podejmowała ona bezskutecznie próby nabycia wynajmowanej nieruchomości.

Pismem z dnia 25 kwietnia 2014 roku powód zwrócił się do M. G. (1) z ofertą zawarcia porozumienia stron w przedmiocie warunków i terminu rozwiązania umowy najmu z dnia 20 września 2004 roku podnosząc, iż na wynajmowanej nieruchomości planuje się utworzyć izbę edukacyjną, co skutkuje koniecznością przeprowadzenia remontu i modernizacji. Powód wskazał, że powyższe zamierzenie, zgodnie z przepisami ustawy o lasach, aktów wykonawczych i uregulowań wewnętrznych, stanowi realizację wielofunkcyjnej roli lasów, nadto nadleśnictwo nie jest zobligowane do tworzenia warunków do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Pozwanej zaproponowano rozwiązanie umowy z dniem 31 lipca 2014 roku i od dnia 1 sierpnia 2014 roku zapewniono najem lokalu położonego w T. pod numerem (...) z możliwością jego sprzedaży (k. 31 – pismo). W odpowiedzi z dnia 15 maja 2015 roku reprezentujący pozwaną pełnomocnik wskazał, iż pomiędzy stronami istnieje umowa najmu, a tym samym pozwana dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości i nie wyraża zgody na propozycję rozwiązania umowy. Strona pozwana wskazała także wówczas, iż zajmowana przez nią nieruchomość nie spełnia warunków na utworzenie w

niej izby edukacyjnej, a podane przez powoda przyczyny rozwiązania umowy są pozorne i sprzeczne (k. 32 – 35 pismo). W piśmie z dnia 28 maja 2014 roku strona powodowa ponowiła propozycję zawarcia porozumienia, co do rozwiązania umowy najmu nie negując jednocześnie istnienia stosunku najmu. Poddano w wątpliwość okoliczność stałego zamieszkiwania pozwanej w T. i ponownie podkreślono, iż utworzenie izby edukacyjnej stanowi realizację wielofunkcyjnej roli lasów (k. 37 – 38 – pismo). W odpowiedzi z dnia 15 czerwca 2014 roku pozwana ponownie nie wyraziła zgody na zawarcie porozumienia w przedmiocie rozwiązania umowy najmu z uwagi na brak podstaw faktycznych i prawnych, w tym ważnej przyczyny uzasadniającej działanie nadleśnictwa oraz niską przydatność nieruchomości położonej w T. (...) do celów edukacyjnych (k. 39 – 41 pismo).

Nie było także kwestionowanym, iż prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w B.z dnia 20 stycznia 2015 roku oddalono powództwo Skarbu Państwa – Nadleśnictwa H. przeciwko M. G. (1) o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego z uwagi na nieprawidłowość sformułowania żądania pozwu bez żądania rozwiązania stosunku najmu istniejącego na podstawie łączącej strony umowy, w oparciu o którą pozwanej przysługiwało prawo do posiadania wymienionych w pozwie zabudowań. Niezależnie od powyższego Sąd uznał także wówczas, iż strona powodowa nie wykazała istnienia ważnej przyczyny mogącej uzasadniać, przy prawidłowym sformułowaniu żądania pozwu, nakazanie wydania budynków (k. 108 – 112; k. 206, 211 – 212 akt sprawy Sądu Rejonowego w B., sygn. akt (...)).

Strona powodowa podnosiła, iż już w 2012 roku zajmowany przez powódkę lokal mieszkalny został ujęty w wykazie mieszkań niezbędnych (k. 42 – wykaz), zaś nieruchomość w T. (...)figurowała w wykazie mieszkań zbędnych (k. 43 – wykaz). Stan taki został także wskazany w wykazie mieszkań niezbędnych i zbędnych z 2014 roku (k. 48, 49, 51, 54 – wykazy). W „Polityce mieszkaniowej Nadleśnictwa H.” z dnia 29 listopada 2012 roku, 14 stycznia i 31 grudnia 2014 roku budynek mieszkalny w T. (...)był wskazywany jako budynek niezbędny i jako docelowy sposób zagospodarowania wskazywano utworzenie izby edukacyjnej w miejscowości T. (k. 44v, 46v, 52v). Natomiast budynek mieszkalny w T. (...)konsekwentnie był wskazywany jako zbędny (k. 45, 47, 53). Powód nadto podejmuje działania w ramach „Programu Edukacji Leśnej Społeczeństwa w Nadleśnictwie H. na lata 2012 – 2021”, w którym określono działania, co do centrów edukacyjnych, w tym wprost w odniesieniu do rejonu wsi T.. W ramach zadań wpisano opracowanie koncepcji i projektu zagospodarowania osady leśnej (...) na potrzeby Ośrodka (...) i jego realizacji w latach 2015 – 2017 (k. 233 – 235 aneks nr (...), k. 236 – harmonogram zadań).

Strona pozwana w związku z działaniami podejmowanymi przez powoda zwróciła się do Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych, który w piśmie z dnia 15 czerwca 2015 roku wskazał, iż Nadleśniczy Nadleśnictwa H. w sposób prawidłowy prowadzi gospodarkę leśną, w tym zarząd nad nieruchomościami Skarbu Państwa. W powołanym piśmie po raz kolejny potwierdzono plany, co do utworzenia izby edukacyjnej – Ośrodka (...), które to działania są częścią Projektu Strategicznego Lasów Państwowych „Wdrożenia programu zintegrowanego Lasów Państwowych P. – Leśne Dziedzictwo Europy”. Podkreślono, iż mimo, że pozwana nie jest pracownikiem Lasów Państwowych, mając na uwadze jej dobro, jako najemcy, zaproponowano jej najem nieruchomości położonej w T. (...) (k. 226 – 232 – pismo z dnia 15 czerwca 2015 roku). Udzielenie odpowiedzi stronie pozwanej poprzedziły czynności kontrolne podjęte u powoda przez przedstawiciela Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych. Zamierzenia powoda, co do nieruchomości położonej w T.(...)znalazły także odzwierciedlenie w wyjaśnieniach B. G. – sekretarza Nadleśnictwa H. (k. 238v), które były spójne z wymienionymi powyżej dokumentami. Sekretarz Nadleśnictwa dodał, iż zajmowana przez pozwaną nieruchomość to samodzielna osada, w której znajduje się jedynie przyłącze elektryczne i została wybrana w celu utworzenia izby edukacyjnej.

Strona powodowa konsekwentnie podnosiła, iż zaistniały „ważne przyczyny” w rozumieniu przepisu art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego uzasadniające rozwiązanie umowy najmu z powodu planowanego utworzenia izby edukacyjnej. Powód poddawał także w wątpliwość okoliczność, iż pozwana stale zamieszkuje w lokalu mieszkalnym w T.(...).

Bezsporna pozostawała okoliczność, iż M. G. (1) pozostaje w ustroju rozdzielności majątkowej z mężem A. G., który jest wyłącznym właścicielem mieszkania położonego w W. przy ul. (...), w którym zamieszkuje także ich dzieci L. i K. G. (2). M. G. (1) nie pozostaje w stosunku zatrudnienia i jest na wyłącznym utrzymaniu małżonka, nadto przyznała,

iz korzysta z usług służby zdrowia w W. w ramach rodzinnego ubezpieczenia męża. Strona pozwana podkreślała, iz nieruchomość w T. stanowi wyłączone miejsce zamieszkania jedynie M. G. (1), która nie dysponuje innym lokalem mieszkalnym. Pozwany A. G. potwierdził, iz żona pozostaje na jego wyłącznym utrzymaniu i posiada środki na jej utrzymanie i zapewnienie mieszkania (k. 239 – 239v, 210 – 212 wyjaśnienia pozwanych M. G. (1) i A. G.). Pozwani jednocześnie, co do zasady nie negowali działalności powoda, w tym poprzez zakładanie izb edukacyjnych, przy czym podnosili, iz powód nie wykazał, iz do tych celów niezbędna jest nieruchomość położona w T. (...). Podkreślali, iz w tej samej miejscowości powód dysponuje innymi nieruchomościami pod numerami (...), a nieruchomość zajmowana przez pozwaną, po rozwiązaniu stosunku najmu może być wykorzystana partykularnie. Pozwani jednoznacznie oświadczyli, iz poza M. G. (1), pozostali pozwani nie zamieszkują w T., na stałe mieszkają w W. i nie posiadają adresów zameldowania w T..

Lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest zarówno najemca, podnajemca jak i członek spółdzielni używający lokalu na podstawie przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (zarówno w postaci prawa lokatorskiego, jak i własnościowego) osoba mająca służebność mieszkania, używająca lokalu mieszkalnego na podstawie użytkowania lub nieodpłatnego użyczenia, osoba korzystająca z lokalu jako dożywotnik, sublokator najemcy i każdy inny jego domownik (por. wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 4 grudnia 2013 roku, III Ca 724/13, LEX nr 1716524). Natomiast na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 3 cytowanej ustawy przez współlokatora – należy rozumieć lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem. Pozwani A. G., K. G. (1) i L. G. zostali wymienieni w umowie najmu z dnia 20 września 2004 roku jako osoby uprawnione do zamieszkiwania w lokalu z najemcą. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iz dla wymienionych pozwanych budynek mieszkalny w T. nie stanowi miejsca zamieszkania, a ich pobyty tam są krótkotrwałe i wyłącznie rekreacyjne, ich centrum życiowe jest zorganizowane w W., gdzie mają stałe miejsce zamieszkania. W tych okolicznościach nie można było ich traktować jako najemców lub też lokatorów, bądź też współlokatorów, co z kolei powodowało brak po ich stronie biernej legitymacji procesowej skutkującej oddaleniem powództwa w tej części, o czym orzeczono w punkcie IV wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku. Na podstawie ust. 2 powołanego przepisu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

1. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
2. 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, lub
3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
4. używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

Pojęcie „ważnych przyczyn”, o których mowa w art. 11 ust. 10 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest pojęciem bliżej niesprecyzowanym. Powoduje to, że przepis pozostawił do uznania sądu orzekanie w każdym poszczególnym przypadku, przy uwzględnieniu – z jednej

strony – zasady ochrony własności i – z drugiej strony – zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 listopada 2012 roku, I ACa 926/12, LEX nr 1289472). Należy dodać, iż pojęcie „ważnych przyczyn” w rozumieniu art. 33 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zachowało aktualność na gruncie art. 11 ust. 10 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2001 roku, III CKN 404/00, LEX nr 52361). Wykładnia pojęcia „ważnej przyczyny” jest czymś innym niż ocena żądania wynajmującego w świetle zasad współżycia społecznego, nie chodzi tu bowiem o ocenę zachowania się wynajmującego żądającego rozwiązania umowy, lecz o ocenę i wyważenie interesów stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1214/00, Legalis). Przykładowo, ważną przyczyną jest okoliczność, że lokal jest wynajmującemu niezbędny do wykonywania zadań publicznych, w sytuacji gdy najemca dysponuje możliwościami finansowymi, by swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoić w inny sposób. Oceniając, czy w konkretnych okolicznościach zachodzą „ważne przyczyny” w rozumieniu powołanego przepisu, należy mieć na względzie przede wszystkim charakter i cel tego przepisu, odczytywane przy uwzględnieniu – z jednej strony – przyświecającej naszemu prawu zasady ochrony własności [art. 21 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku (Dz.U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.)] i – z drugiej strony – obecnej także w naszym prawie zasady ochrony lokatorów (najemców lokali mieszkalnych), która znalazła wyraz w art. 75 Konstytucji, a także między innymi w przepisach ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Dla oceny, czy taka „ważna przyczyna” zachodzi, decydujący jest stan faktyczny istniejący w chwili wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2000 r., II CKN 720/98, Legalis). Instytucja rozwiązania najmu orzeczeniem sądu ma na względzie sytuację, gdy utrzymanie najmu byłoby sprzeczne z godnymi ochroną interesami wynajmującego, które regulacja dotycząca wypowiedzenia chroni w ograniczonym tylko zakresie (por. J. Panowicz – Lipska: Prawo zobowiązań - część szczegółowa. System Prawa Prywatnego tom 8, Legalis).

W konfrontacji interesów stron, jakie wystąpiły w sprawie, skądinąd zasługujących na ochronę, niewątpliwie możliwe było udzielenie ochrony interesowi tylko jednej z nich. Wymagana zatem była szczególna staranność w wyważeniu interesu zarówno powoda, jak i pozwanej oraz dokonanie oceny, któremu z tych interesów należy udzielić ochrony. Trzeba było zatem ustosunkować się do wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla wyniku dokonywanej oceny.

W ocenie Sądu mając na uwadze całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego po stronie powoda zaistniały ważne przyczyny do rozwiązania istniejącego pomiędzy stronami stosunku najmu z uwagi na plany utworzenia na nieruchomości będącej przedmiotem umowy izby edukacyjnej. Zdaniem Sądu strona pozwana nie negując, iż poza pozwaną M. G. (1), pozostali pozwani nie zamieszkują w T., nie wykazała, iż zajmowany przez M. G. (1) budynek mieszkalny stanowi jej wyłączne miejsce zamieszkania. Strona powodowa negowała bowiem tą okoliczność, zaś pozwani nie przedstawili w tym zakresie żadnych dowodów, poza twierdzeniami pozwanej, iż jest znana w okolicy z opieki nad kotami. Pozwana nie wskazała natomiast na inne okoliczności świadczące o jej zamieszkiwaniu w T. lub związku z lokalną społecznością potwierdzającym jej stałe zamieszkiwanie w wynajmowanej nieruchomości. Wprawdzie M. G. (1) jest zameldowana po adresem (...) (k. 191), to jednak jak sama przyznała, nie korzysta ze służby zdrowia w T. lub jego okolicach, nie zaprzeczyła także, iż zwracała się o kierowanie korespondencji na adres (...), nadto nie było kwestionowanym, iż jej mąż z dziećmi na stałe zamieszkują w W.. Pozwani przyznawali także, że nieruchomość w T. (...)znajduje się w złym stanie technicznym i wymaga remontu. Przedstawione okoliczności zdaniem Sądu nie pozwalały na stwierdzenie, iż pozwana zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe wyłącznie w T. oraz, że zajmowany przez nią tam budynek mieszkalny stanowi dla niej centrum życiowe. Przedmiotowa okoliczność wraz z planami powoda, co do utworzenia izby edukacyjnej zdaniem Sądu uzasadniała stwierdzenie, że wskazana przez stronę powodową przyczyną była wystarczająco ważna dla rozwiązania umowy najmu. Niewątpliwie bowiem zajmowany przez pozwaną budynek stał się niezbędnym powodowi jako wynajmującemu i nie jest on niezbędny pozwanej jako najemcy w chwili wyrokowania. Zdaniem Sądu w realiach przedmiotowej sprawy, mając na uwadze realizowane przez powoda programy edukacyjne związane z P. jako leśnym dziedzictwem Europy po stronie Nadleśnictwa istnieje godny ochrony interes wynajmującego uzasadniający pozbawienie najemcy przysługującej mu ochrony. Wbrew odmiennym twierdzeniom strony pozwanej powód wykazał, iż od kilku lat prowadzone są działania, których częścią

ma być zorganizowanie izby edukacyjnej w T. (...). W ustalonym w sprawie stanie faktycznym budynek mieszkalny w T. (...) jest konieczny wynajmującemu z ważnych powodów, w szczególności w odniesieniu do państwowej jednostki organizacyjnej realizującej zadania publiczne dla właściwego ich wykonywania w zakresie właściwej gospodarki leśnej rozumianej w kontekście funkcji edukacyjnych. Do takich należą niewątpliwie nadleśnictwa. Strona pozwana, co do zasady nie negowała działań powoda polegających na tworzeniu izb edukacyjnych, podnosząc jednak nieprzydatność nieruchomości zajmowanej przez pozwaną dla tego celu przy uwzględnieniu, iż powód dysponuje też innymi nieruchomościami (k. 131 – 136), jednocześnie podważając zasadność działań powoda w tej części, co do racjonalności i rzetelności w gospodarowaniu środkami Skarbu Państwa. W ocenie Sądu przedmiotem oceny w niniejsze sprawie było istnienie, zasadność i waga przyczyn wskazanych przez powoda w kontekście przepisu art. 11 ust. 10 cytowanej powyżej ustawy przy uwzględnieniu – z jednej strony – zasady ochrony własności i – z drugiej strony – zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych. W tym zakresie Sąd stwierdził, iż potrzeby powoda, wbrew odmiennemu stanowisku pozwanej, dawały podstawy do uwzględnienia powództwa, gdyż ich porównanie z potrzebami pozwanej wypełniały przesłanki „ważnej przyczyny”. Prawidłowość zarządu przez powoda pozostającym w jego dyspozycji nieruchomościami została natomiast zweryfikowana pozytywnie przez Dyrektora Lasów Państwowych, co zostało stwierdzone w powołanym powyżej piśmie z dnia 15 czerwca 2015 roku. Poza zakresem rozpoznania sprawy przez sąd cywilny leży natomiast dokonanie weryfikacji racjonalności i celowości działania powoda jako państwowej jednostki organizacyjnej pod kątem prawidłowości gospodarki finansowej. Strona pozwana nie wykazała nadto, aby sporna nieruchomość miała zostać wykorzystana przez powoda do innych celów, niż izba edukacyjna, ograniczając się w tej części do samych twierdzeń, niepopartych żadnymi dowodami. Nie było także wystarczające do podważenia stanowiska powoda porównanie zajmowanej przez pozwaną nieruchomości w kontekście utworzenia izby edukacyjnej, do innych izb edukacyjnych funkcjonujących na terenie kraju (k. 137 – 164), bądź też istnienia już izby edukacyjnej w siedzibie nadleśnictwa. Przy istniejącej w sprawie kolizji interesów między stronami umowy, dotyczącej z jednej strony ochrony interesu publicznego, z drugiej praw prywatnych pozwanej jako najemcy Sąd przyznał pierwszeństwo realizacji uprawnień wynajmującego, mając także na uwadze, iż sytuacja finansowa pozwanej (pozostającej na utrzymaniu męża) umożliwi jej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w inny sposób i w tym znaczeniu budynek mieszkalny w T. nie jest dla niej niezbędny.

Zdaniem Sądu brak było także podstaw do uznania, iż działanie powoda stanowi naruszenie zasad współzycia społecznego i jako takie jego roszczenie nie zasługiwałoby na uwzględnienie. W tym kontekście strona pozwana odwoływała się zwłaszcza do uprzednio toczących się pomiędzy stronami spraw i ich wyniku, czy też złożonej propozycji wynajmu budynku mieszkalnego w T. (...). Należy podkreślić, iż w ramach przedmiotowego postępowania Sąd miał na uwadze stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Nie można również tracić z pola widzenia, iż w ramach składanych pozwanej propozycji, co do warunków i terminu rozwiązania stosunku najmu, powód zaoferował propozycję wynajmu innego lokalu położonego w T. (...), pomimo, iż nie był do tego zobligowany, a pozwana nie pozostawała pracownikiem Lasów Państwowych. M. G. (1) podniosła wprawdzie, iż zaproponowany jej lokal odznaczał się znacznym stopniem degradacji (k. 200 – 205) i był mniejszy, jednocześnie jednak podkreślając, że także zajmowany przez nią lokal znajduje się w złym stanie technicznym i wymaga znacznych nakładów. Podsumowując powyższe rozważania zdaniem Sądu nie wystąpiły przesłanki do uznania, iż działanie powoda stanowiło nadużycie zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Do odmiennych wniosków nie mogła też prowadzić podnoszona przez pozwanych okoliczność, iż powód nie wykazał wyboru zajmowanej przez pozwaną nieruchomości na izbę edukacyjną w sytuacji, gdy dysponuje innymi nieruchomościami, a nadto nieruchomość (...) nie posiada tak dogodnej lokalizacji jak inne nieruchomości. B. G. wyjaśnił, iż nieruchomości w T. (...) i (...) zostały sprzedane i były lokalami bliźniaczymi, a nie samodzielną osadą, zaś nieruchomość w T. (...) pozostaje w porównywalnej odległości od stacji kolejki wąskotorowej jak (...) (k. 238v – 239). Okoliczność posiadania przez powoda jednej izby edukacyjnej, przy uwzględnieniu obszaru P. oraz realizowanych programów także nie mogła prowadzić do podważenia prawdziwości jego zamierzeń, co do zorganizowania kolejnej izby edukacyjnej.

Na marginesie należy także wskazać, iż zdaniem Sądu nie zachodziły podstawy do odrzucenia pozwu w stosunku do pozwanej M. G. (1) na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., co skutkowało oddaleniem zarzutu w tym zakresie (por. postanowienie Sądu Rejonowego w B.z dnia 18 maja 2015 roku, k. 213). Zgodnie z wymienionym przepisem

sąd odrzuci pozew, jeżeli o to samo roszczenie pomiędzy tymi samymi stronami sprawa jest w toku albo została już prawomocnie osądzona. Tożsamość przedmiotu uprzedniego orzeczenia oraz kolejnego powództwa, wykluczająca możliwość jego merytorycznej oceny i uzasadniająca odrzucenie pozwu, zachodzi w przypadku jednakowej podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia oraz ponownego żądania powoda, przy czym przesłanki te muszą wystąpić kumulatywnie. O tym, czy w nowym procesie chodzi o tę samą, czy też o inną podstawę faktyczną sporu, decyduje stan faktyczny, jaki istniał w chwili zamknięcia rozprawy w poprzednim procesie, a nie to, czy powód zgłosił istniejące i istotne dla rozstrzygnięcia sprawy fakty (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2014 roku, IV CSK 37/14, LEX nr 1544215). W realiach przedmiotowej sprawy odmienny był krąg podmiotowy w odniesieniu do postępowania w sprawie sygn. akt (...), nadto uprzednio roszczenie powoda zostało oddalone przede wszystkim z uwagi na wadliwość w sformułowaniu żądania. Zdaniem Sądu nieprawidłowość w sformułowaniu żądania powoda samodzielnie powodowała niezasadność powództwa, bez konieczności weryfikacji istnienia „ważnych przyczyn”. W porównaniu do poprzedniego postępowania zmianie uległ też stan faktyczny, ponieważ na skutek interwencji pozwanych działania powodowego nadleśnictwa zostały zweryfikowane przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych (por. pismo z dnia 15 czerwca 2015 roku k. 226 – 232). Obecnie roszczenie powoda dotyczyło nie tylko nakazania opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego (do czego nie było podstaw przy istnieniu umowy najmu), ale także rozwiązania umowy najmu.

Podsumowując, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w punkcie I i II wyroku. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej uwzględnieniu powództwa w tym zakresie nie stało na przeszkodzie odniesienie się w roszczeniu przez powoda do metrażu budynku gospodarczego (k. 254). Aneks nr (...) z dnia 23 maja 2014 roku nie został bowiem przedstawiony w toku niniejszego postępowania, nadto bezspornym było, iż przedmiotem najmu był budynek gospodarczy i budynek mieszkalny (k. 26), a na nieruchomości w T.(...)oznaczonej numerem geodezyjnym nie ma innych zabudowań. W związku z powyższym nawet przy założeniu istnienia wskazanej różnicy (czego pozwani nie wykazali) nie była ona przeszkodą do uwzględnienia powództwa.

Mając na uwadze sformułowane przez powoda żądanie o rozwiązanie umowy najmu z dnia 20 września 2004 roku oraz nakazanie pozwanym opróżnienia i wydania budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego znajdujących się na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1221 ha położonej w miejscowości (...) wraz z przedmiotową działką oraz treść łączącej strony umowy najmu, Sąd oddalił powództwo w stosunku do pozwanej M. G. (1) w części odnoszącej się do żądania w zakresie rozwiązania umowy, opróżnienia i wydania działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Wymieniona działka nie była bowiem przedmiotem umowy najmu z dnia 20 września 2004 roku odnoszącej się wyłącznie do budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego (punkt III wyroku).

Sąd orzekł, iż pozwanej M. G. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego (punkt V wyroku). Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1, 3 i 4 wymienionej ustawy 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. 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 (ust. 3). Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

1. kobiety w ciąży,
2. małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
3. obłożnie chorych,
4. emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,



5. osoby posiadającej status bezrobotnego,
  6. osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Strona pozwana przyznała, iż pozwana nie spełnia przesłanek do przyznania jej prawa do lokalu socjalnego (k. 240). Okoliczność ta znalazł także odzwierciedlenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, z którego wynika, iż nie jest ona właścicielką innych nieruchomości (k. 187), nie posiada statusu osoby bezrobotnej (k. 189), nie korzysta z pomocy opieki społecznej (k. 190, 193) oraz nie pobiera świadczeń emerytalno – rentowych z ubezpieczenia społecznego (k. 192) oraz nie ma orzeczonego stopnia niepełnosprawności. Reasumując brak było podstaw do orzeczenia wobec pozwanej o prawie do lokalu socjalnego i nakazania wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt V wyroku).

O kosztach sądowych należnych od pozwanej M. G. (1) orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu w zw. z art. art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 j.t.) zasadzając od pozwanej opłatę sądową od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego powoda ustalona na podstawie § 6 pkt 1 w zw. z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 490 j.t.) (punkt VI i VIII wyroku).

O kosztach zastępstwa procesowego pozwanych A. G., K. G. (1) i L. G. orzeczono na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. Wysokość kosztów ustalono w oparciu o przepis § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 j.t. ze zm.), a także części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2015 r., poz. 783 j.t.) (punkt VII wyroku).

Sędzia