

Sygn. akt II C 265/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. M.

Protokolant: sekr. sąd. W. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. U. (1)

przeciwko P. S. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanemu P. S. (1), aby opróżnił, opuścił i wydał powodce M. U. (1) lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ulicy (...);

2. ustala, że pozwanemu P. S. (1) nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

3. zasądza od pozwanego P. S. (1) na rzecz powódki M. U. (1) kwotę 457,00 zł (czteryście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 265/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 kwietnia 2018 roku skierowanym przeciwko P. S. (1), powódka M. U. (1) wniosła o nakazanie pozwanemu opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazano, iż w dniu 1 lipca 2015 roku pozwany zawarł z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego zobowiązując się do zapłaty comiesięcznego stałego czynszu w kwocie 500 zł oraz opłat za media w kwocie 231,08 zł. Pozwany od listopada 2016 roku zaniechał regularnego opłacania należności za najmowany lokal. W maju 2017 roku powódka wystąpiła przeciwko pozwanemu z pozwem o eksmisję, przy czym postępowanie to zarejestrowane pod sygn. (...) zakończyło się oddaleniem powództwa, z uwagi na niezachowanie warunków formalnych do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu. W dniu 10 stycznia 2018 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty zaległego czynszu, udzielając pozwanemu 1-miesięcznego terminu, z zagrożeniem wypowiedzenia umowy najmu (pozew k. 3-6).

Pozwany na rozprawie w dniu 4 czerwca 2018 roku wniósł o oddalenie powództwa i przyznanie lokali socjalnego (elektroniczny protokół rozprawy z dnia 4 czerwca 2018 r. k. 33-35 nagranie od 00:02:35 do 00:05:04).

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:

M. U. (1) jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) (okoliczność bezsporna).

W dniu 1 lipca 2015 roku pozwany P. S. (1) zawarł z powódka M. U. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). W umowie pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu, który został określony na kwotę 231,08 zł (w tym opłaty za media, fundusz remontowy) oraz do uiszczania na rzecz powódki comiesięcznej opłaty - czynszu w wysokości 500,00 zł Umowa została zawarta na czas nieokreślony (umowa najmu k. 12-13).

Pozwany regulował opłaty czynszowe i opłaty za media do października 2016 roku. W 2017 roku i 2018 roku pozwany nie uiszczał powódce żadnych opłat (dowód z przesłuchania pozwanego – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 4 czerwca 2018 r. k. 34-35 nagranie od 00:08:04 do 00:24:57).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 11 września 2017 r. w sprawie o sygn. (...) zasądzono od pozwanego P. S. (1) na rzecz M. U. (1) kwotę 5.631,94 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 maja 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.547,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Postępowanie egzekucyjne ze wskazanego nakazu zapłaty toczyło się przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi M. W. i zostało umorzone wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji (nakaz zapłaty k. 18-18v., postanowienie z dnia 17.04.2018 r. k. 19-19v.).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie o sygn. VIII Nc 2513/18 zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 6.318,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 lutego 2018 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.279,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (nakaz zapłaty k. 20).

Pismem z dnia 10 stycznia 2018 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty zaległych opłat czynszowych za okres od listopada 2016 roku do maja 2017 roku w kwocie 5.631,94 zł (objętej nakazem zapłaty z dnia 11 września 2017 r. o sygn. II Nc 1043/17 oraz opłat za okres od czerwca 2017 r. do grudnia 2017 r. w kwocie 5.364,16 zł, a także do uregulowania bieżących należności czynszowych za styczeń 2018 r. obejmujących należność do Wspólnoty Mieszkaniowej w kwocie 363,01 zł i czynszu 500 zł – w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu (wezwanie z dnia 10 stycznia 2018 r. k. 21-21v.).

Powyższe wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 19 stycznia 2018 r. (zeznania pozwanego - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 4 czerwca 2018 r. k. 34-35 nagranie od 00:08:04 do 00:24:57, potwierdzenie nadania i wydruk z systemu śledzenia przesyłek k. 22).

Pismem z dnia 20 lutego 2018 roku powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) w Ł. przy ulicy (...), w terminie jednego miesiąca, ze skutkiem na dzień 31 marca 2018 roku (wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego k. 23).

Pozwany otrzymał wypowiedzenie w dniu 5 marca 2018 roku (potwierdzenie nadania i potwierdzenie odbioru k. 24-4v.)

Pozwany ma 63 lata, jest osobą zarejestrowaną w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Nie pobiera renty ani emerytury z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Od stycznia 2018 roku pozwany korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej, pobierając zasiłek w wysokości 317,00 zł. Utrzymuje się z prac dorywczych, miesięcznie uzyskują z tego tytułu dochód oscylujący w granicy 1.000 złotych. Pozwany jest dłużnikiem Funduszu Alimentacyjnego. P. S. (1) nie choruje przewlekle na żadną chorobę, nie ma nikogo na swoim utrzymaniu, nie oczekuje na narodzenie dziecka. Pozwany nie posiada tytułu prawnego do żadnej nieruchomości na terenie, której mógłby zamieszkać (pismo ZUS k. 26, pismo MOPS w Ł. k. 30, pismo z PUP w Ł. k. 28, zeznania pozwanego – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 4 czerwca 2018 r. k. 34-35 nagranie od 00:08:04 do 00:24:57).

M. U. (1) ma 86 lat, jest osobą schorowaną. Powódka zawarła z pozwanym umowę najmu kierowana chęcią uzyskania dodatkowego dochodu (okoliczność bezsporna).

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. (...) z powództwa M. U. (2) przeciwko P. S. (1) o opróżnienie lokalu mieszkalnego oddalił powództwo. W uzasadnieniu wskazano,

że powódka nie spełniła wymogów skutecznego wypowiedzenia, wskazanych w art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610) tj. nie wezwała pozwanego do uiszczenia kwoty zadłużenia przekraczającego trzymiesięczne zadłużenie i do bieżącego uiszczania czynszu i innych opłat, nie wskazała przy tym terminu miesięcznego na uregulowanie zaległości pod rygorem wypowiedzenia umowy, nadto w skierowanym do pozwanego wypowiedzeniu umowy najmu, wskazała jako przyczynę wypowiedzenia chęć zamieszkania w spornym lokalu

(wyrok i uzasadnienie w sprawie II C 390/17 k. 15-17)

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i podlegało uwzględnieniu.

Podstawą żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 675 § 1 kodeksu cywilnego. Zgodnie z normą prawną zawartą w tym przepisie, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 222 § 1 kodeksu cywilnego 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. Roszczenie to służy, zatem właścicielowi przeciwko osobom, które faktycznie władają lokalem nie będąc do tego uprawnionymi (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z 23 września 1999 roku, II CRN 99/92; nie publikowane, Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 października 1983 roku, sygn. I S.A. 721/83).

Treścią roszczenia windykacyjnego przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Jego podstawę stanowi powstanie stanu sprzecznego z prawem właściciela, fakt pogwałcenia własności. Przesłankami owego roszczenia są wyłącznie elementy przedmiotowe, obiektywny fakt trwałego wkroczenia w sferę cudzego prawa własności przez podmiot nieuprawniony. Bez znaczenia dla powstania roszczenia windykacyjnego pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, czy dobra lub zła wiara osoby naruszającej cudzą własność.

W przypadku roszczenia windykacyjnego legitymowanym czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowanym biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego.

W przedmiotowej sprawie powódka M. U. (1), której przysługiwało prawo własności do spornego lokalu była legitymowana czynnie do wystąpienia z powództwem. Natomiast, pozwany jako osoba korzystające z lokalu powódki wbrew jej woli był legitymowany biernie.

W świetle art. 222 § 1 k.c. ustalenia wymagało, czy pozwany posiada skuteczne względem powódki uprawnienie do władania lokalem. Jak wynika z poczynionych w sprawie ustaleń pozwany czerpały swoje uprawnienie do spornego lokalu mieszkalnego ze stosunku najmu nawiązanego umową z dnia 1 lipca 2015 r.

Zgodnie z dyspozycją art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Do stosunku najmu łączącego powódkę z pozwanym stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016r poz. 1610). Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 wskazanej ustawy przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zatem pozwany na gruncie wskazanej ustawy jest lokatorem, co oznacza, iż jest objęty ochroną przysługującą lokatorom.

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, który przewiduje ściśle określone wymogi prawidłowego rozwiązania umowy najmu, a który ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie umowy winno być dokonane - pod rygorem nieważności - na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia; właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny na miesiąc naprzód na

koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie 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. Wskazane przepisy z uwagi na charakter regulacji mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z pozwanym wskutek zaległości czynszowych zostały spełnione przez stronę powodową. Przede wszystkim pozwany pismem z dnia 10 stycznia 2018 roku został wezwany do zapłaty zaległego czynszu i innych opłat. Na dzień sporządzania wskazanego pisma zaległość z tytułu czynszu i innych opłat przekraczała, wymagane ustawowo trzy pełne okresy płatności, bowiem pozwany nie uiszczał czynszu przez 14 miesięcy, czego nie kwestionował. Nadto, w doręczonym pozwanemu wezwaniu został wyznaczony termin jednomiesięczny na uiszczenie zaległości oraz został wskazany zamiar wypowiedzenia umowy najmu, w sytuacji nie uiszczenia przez pozwanego wskazanych zaległości czynszowych. Mimo tak sformułowanego wezwania, doręczonemu pozwanemu w dniu 19 stycznia 2018 r., P. S. (1) nie uiszczył zaległości. W związku z tym powódka wypowiedziała łączący strony stosunek najmu za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia. Jednakże zdaniem Sądu, stosunek najmu nie rozwiązał się w dniu 31 marca 2018 r., jak zasugerowała powódka, ale w dniu 30 kwietnia 2018 r. Skoro bowiem pozwany otrzymał wypowiedzenie w dniu 5 marca 2018 r., a przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy pozwala właścicielowi wypowiedzieć stosunek najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Oznacza to, że pozwany już od 1 maja 2018 r. używa i przebywa w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego.

Skoro pozwanemu w dacie zamknięcia rozprawy nie przysługiwało skuteczne względem powódki prawo do korzystania z lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), żądanie powódki opróżnienia owego lokalu przez P. S. (2) zasługiwało na uwzględnienie.

W konsekwencji, rozważenia wymagało, czy pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1, przywołanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminnym, 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. Ustęp 3 tego przepisu stanowi, że Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób, których nakaz opróżnienia lokalu dotyczy. Zgodnie z ust. 4 wskazanego przepisu, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kategorii osób wymienionych w tym przepisie: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 756 i Nr 162, poz. 1118 i 1126, z 1999 r. Nr 20, poz. 170, Nr 79, poz. 885 i Nr 90, poz. 1001 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 19, poz. 238) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, przepis art. 14 ust. 4 wskazanej ustawy nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Tym samym osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego (tak między innymi A. D. „Najem lokali. Komentarz.” 2010 rok, Sąd Najwyższy Izba Cywilna w wyroku z dnia 14 lutego 2008 roku, II CSK 484/07). Wyłączenie powyższe dotyczy jednak tylko stosunków uprawniających do korzystania z lokalu, powstałych po dniu 1 stycznia 2005 roku (art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz. U. 2004 roku, Nr 281, poz. 2783).

W niniejszej sprawie, żądanie eksmisji dotyczy lokalu nie należącego do publicznego zasobu mieszkaniowego, nadto umowa najmu została zawarta w 1 lipca 2015 roku, a zatem znajduje do niej zastosowania wyłączenie zawarte w art. 14 ust. 7 powołanej ustawy, co oznacza, iż Sąd może wobec pozwanego nie orzekać o prawie do lokalu socjalnego mimo zaistnienia, wymienionych w art. 14 ust. 4 przesłanek.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego należy wskazać, iż umowa najmu z pozwanym została zawarta w dniu 1 lipca 2015 roku. Nadto lokal, który wynajmował pozwany nie wchodził w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Wobec tego Sąd nie ma obowiązku orzekania o prawie do lokalu socjalnym wobec pozwanego, mimo iż jest on osobą bezrobotną. Przede wszystkim należy wskazać, iż wobec pozwanego wydano już dwa nakazy zapłaty, przy czym egzekucja jednego z nich została umorzona wobec jej bezskuteczności. Pozwany dobrowolnie nie uiszcza nawet bieżącego czynszu, ani opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Zatem używał i używa on przedmiotowego lokalu, nie ponosząc z tego tytułu żadnych kosztów. Z drugiej strony, powódka ponosi koszty za lokal, z którego nie może osobiście korzystać. Biorąc zatem pod uwagę zaawansowany wiek powódki oraz prawdopodobieństwo niepowodzenia kolejnych egzekucji prowadzonych wobec pozwanego nie można dopuścić do powiększania nieuzasadnionych kosztów po stronie powódki, która przy orzeczeniu o przyznaniu pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, musiałaby długo oczekiwać na eksmisję powoda. Nadto, nie umknęło uwadze Sądu, że pozwany, mimo posiadania statusu bezrobotnego, utrzymuje się z prac dorywczych. Oznacza to, iż pozwany ma faktyczne możliwości zarobkowania i z uzyskanych w ten sposób dochodów może on zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Z powyższych względów Sąd ustalił, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

O kosztach procesu między stronami orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. stanowiącego, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pozwany przegrały proces w całości, dlatego Sąd obciążył go obowiązkiem zwrotu powódce kosztów procesu w łącznej kwocie 457,00 zł, na którą złożyły się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240 zł (ustalone zgodnie z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz opłata sądowa od pozwu w wysokości 200,00 zł.

Na marginesie rozważań koniecznym jest w ocenie Sądu odniesienie się do kwestii powagi rzeczy osądzonej, z uwagi na wydanie w dniu 28 listopada 2017 r. w sprawie o sygn. II C 390/17, orzeczenia przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, którym Sąd oddalił powództwo M. U. (1) skierowane przeciwko P. S. (1), którego przedmiotem było opróżnienie lokalu mieszkalnego o numerze (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Wskazać przy tym należy, iż niniejszy zarzut nie został co prawda wprost wyartykułowany przez pozwanego, jednakże w ocenie Sądu zasadnym jest wskazania, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej.

Zgodnie z art.199 § 1pkt 2 k.p.c., Sąd odrzuci pozew, jeżeli o to samo roszczenie pomiędzy tymi samymi stronami sprawa została już prawomocnie osądzona.

Zakres przedmiotowy i podmiotowy powagi rzeczy osądzonej reguluje art. 366 k.p.c. przewidując, że wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko, co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Powaga rzeczy osądzonej jest pojęciem procesowym i oznacza cechę prawomocnego wyroku wykluczającą ponowne przeprowadzenie takiego samego procesu (postanowienie Sądu Najwyższego z 29 stycznia 1997 roku, sygn. akt I CKU 65/96). O powadze rzeczy osądzonej decyduje, poza identycznością stron i identycznością przedmiotu rozstrzygnięcia, także tożsamość podstawy sporu (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 2 listopada 1935 roku, C III 491/35, Głos Sądownictwa 1936 rok, Nr 7-8, s. 633; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1971 roku, II CZ 59/71, OSNC 1971 rok, Nr 12, poz. 226 i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2013 roku, III CZ 67/13). Tożsamość stron zachodzi wtedy, gdy w obu sprawach występują te same strony lub ich następcy prawni, chociażby w odwrotnych rolach procesowych (por. postanowienie z 19 kwietnia 1999 roku, III CKN 143/99, Legalis i J. Mokry, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1991 roku, III CZP 110/91, OSP 1993 rok, Nr 1, poz. 3). Z kolei tożsamość przedmiotowa roszczenia objętego prawomocnym orzeczeniem sądu oraz stanowiącego przedmiot nowego powództwa występuje wtedy, gdy

żądania są identyczne i jednocześnie jednakowa jest ich podstawa faktyczna i prawna, przy czym przesłanki te muszą wystąpić kumulatywnie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2013 r., III CZP 67/13, OSNC 2014, nr 7- 8, poz. 73, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r., III CSK 124/13, nie publ. i z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 277/10, nie publ.). Wskazać przy tym należy, że podstawa sporu nie może być identyfikowana „z podstawą powództwa”, ponieważ ta nie obejmuje stanowiska pozwanego, ani z pojęciem „podstawa faktyczna i prawna wyroku”, gdyż te określenia oznaczają jedynie motywy takiego, a nie innego rozstrzygnięcia (Z. R., (...) iudicata, s. 74 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2013 roku, V CSK 515/12, L.). Podstawa sporu to zespół okoliczności faktycznych, które charakteryzują stosunek prawny pomiędzy stronami, i z których powód wywodzi swe roszczenie względem pozwanego (za W. Siedleckim, Glosa do uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1966 roku, III PZP 15/66, OSPiKA 1967 rok, Nr 5, poz. 112). Zaznaczyć przy tym należy, iż decydującą dla oceny jest nie tylko tożsamość przedmiotu rozstrzygnięcia w sprawie po raz pierwszy i w sprawie później ponownie osądzonej, lecz również tożsamość okoliczności faktycznych, z których wynika w jednej i drugiej sprawie roszczenie procesowe (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1971 roku, II CZ 59/71, OSNC 1971/12/226) oraz zbieżność podstawy prawnej obu porównywanych rozstrzygnięć (por. zwłaszcza postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1997 roku, I CKU 65/96, LEX nr 29569, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1967 roku, I CR 570/66, OSP 1968/7-8/158). Tym samym prawomocny wyrok nie stanowi przeszkody do wytoczenia powództwa między tymi samymi stronami tylko wtedy, gdy nie występuje tożsamość przedmiotu, a nadto jeżeli przedmiot powództw jest wprawdzie jednakowy, ale różne są podstawy powództw, przy czym chodzi w tym wypadku zarówno o podstawę faktyczną, jak i prawną żądania. Innymi słowy, tożsamość roszczeń zachodzi, kiedy sąd ma w obu sprawach orzec o tym samym, dysponując tymi samymi faktami, które mają spowodować ocenę tego samego żądania i kiedy rozstrzygnięcie jednej ze spraw oznacza rozstrzygnięcie także drugiej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 3 sierpnia 2016 roku, sygn. akt I ACa 156/16, Lex nr 2114036). Zgodnie ze stanowiskiem judykatury jeśli poprzednie powództwo zostało oddalone, a okoliczności, na które powołuje się powód uzasadniając nowy pozew, uległy następczo zmianie, dopuszczalne jest wytoczenie nowego powództwa o to samo żądanie; nie występuje tożsamość roszczeń, skoro okoliczności faktyczne leżące u ich podstaw są różne (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2015 roku, sygn. akt I CSK 926/14, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 304/11, nie publ. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2006 r., II CSK 34/06, nie publ.).

Transponując powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, iż o ile tożsamość stron obu procesów, to jest niniejszej sprawy oraz sprawy prawomocnie zakończonej przez wyrok z dnia 28 listopada 2017 r. w sprawie o sygn. II C 390/17, jest bezsporna, to przedmiotem sporu pozostają natomiast granice przedmiotowe powagi rzeczy osądzonej, które dotyczą kwestii, czy w nowej, niniejszej sprawie, występuje tożsamy przedmiot rozstrzygnięcia wyznaczany treścią nowego żądania strony powodowej oraz taka sama podstawa faktyczna roszczenia. W ocenie Sądu orzekającego w przedmiotowej sprawie porównanie podstawy faktycznej żądania zgłoszonego w poprzedniej sprawie stanowiącej przedmiot osądu w sprawie o sygnaturze akt II C 390/17 oraz treści i podstawy faktycznej żądania aktualnie zgłoszonego, prowadzi do wniosku, że z uwagi na różnice w zakresie i podstawie faktycznej aktualnie zgłoszonego żądania nie zachodzi ujemna przesłanka procesowa w postaci powagi rzeczy osądzonej. Przede wszystkim należy wskazać, iż w poprzedniej sprawie powódka domagała się eksmisji pozwanego, ale bez uprzednio dokonanego skutecznego wypowiedzenia, co prowadziło do wniosku, iż pozwanemu nadal przysługiwał tytuł prawny do lokalu. Nadto w prawomocnie zakończonym postępowaniu powódka jako podstawę wypowiedzenia umowy najmu wskazała chęć zamieszkania w spornym lokalu, nie zaś kwestie związane z zaległościami czynszowymi. Natomiast, w niniejszej sprawie, powódka dokonała nowego, skutecznego w świetle przepisów prawa wypowiedzenia, o czym była mowa we wcześniejszej części uzasadnienia. Oznacza to, iż podstawa faktyczna dochodzonego roszczenia jest inna niż w poprzednio osądzonej sprawie, co prowadzi do wniosku, że w niniejszej sprawie nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.