

Sygn. akt V Ca 3253/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Strączyńska (spr.)
Sędziowie:	SO Waldemar Beczek SR del. Joanna Szekowska-Krym
Protokolant:	stażysta protokolant sądowy Magdalena Kacprzyk

po rozpoznaniu w dniu 07 sierpnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa m.st. Warszawy

przeciwko A. R.

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie

z dnia 27 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 707/14

1. oddala apelację;
2. zasądza od m.st. Warszawy na rzecz A. R. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

SSO Waldemar Beczek SSO Anna Strączyńska SSR del. Joanna Szekowska-Krym

Sygn. akt V Ca 3253/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 marca 2014 roku m.st. Warszawa wniosło o nakazanie A. R. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w W. oraz wydanie go stronie powodowej, a także o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazano, że pozwana wstąpiła w stosunek najmu po swojej zmarłej matce, ale mąż pozwanej posiada na terenie W. dwie nieruchomości, w których A. R. może realizować swoje potrzeby mieszkaniowe.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Pozwana wskazała, że w dniu 06 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem orzekł o separacji małżonków R., co w efekcie powoduje brak możliwości skorzystania przez pozwaną z nieruchomości męża.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od m.st. Warszawy na rzecz A. R. kwotę 137 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 30 lipca 1960 roku A. R. (z domu B.) zawarła związek małżeński z W. R..

A. R. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w W. po zmarłej najemczynie L. B. z dniem 25 listopada 2011 roku.

Postanowieniem z dnia 06 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł separację A. R. i W. R.. Orzeczenie stało się prawomocne z dniem 28 czerwca 2013 roku.

Pismem z dnia 26 listopada 2013 roku m.st. Warszawa wypowiedziało A. R. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano fakt posiadania przez A. R. tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w W., tj. lokalu numer (...) przy ulicy (...). Na dzień dokonania wypowiedzenia mąż pozwanej W. R. był właścicielem lokalu numer (...) przy ulicy (...) w W..

A. R. zamieszkuje w lokalu mieszkalnym numer (...), znajdującym się w budynku przy ulicy (...) w W. od 1951 roku. Wcześniej mieszkała z mężem. Jednakże z uwagi na stan zdrowia matki i konieczność opieki nad nią wprowadziła się do zajmowanego obecnie lokalu. Od 1995 roku A. R. nie utrzymuje kontaktu z mężem, nie mogła liczyć na jego wsparcie. Lokal przy ulicy (...) jest wystarczający dla zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych, ma blisko do lekarza. A. R. pobiera emeryturę w kwocie 2.000 złotych, na leki wydaje ponad 500 złotych miesięcznie.

A. R. została zaliczona do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, a także zeznania pozwanej A. R., którym dał wiarę.

Przy takich ustaleniach Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo, wskazując, że stosunek najmu, jaki łączył stronę powodową z A. R. nie uległ rozwiązaniu, ponieważ wypowiedzenie umowy najmu z dnia 26 listopada 2013 było bezskuteczne wobec nieistnienia przyczyny wypowiedzenia.

W przedmiotowej sprawie m.st. Warszawa, uzasadniając żądanie pozwu wskazywało, że pozwana zajmuje lokal mieszkalny numer (...), znajdujący się przy ulicy (...) w W. bez tytułu prawnego, albowiem pismem z dnia 26 listopada 2013 roku została A. R. skutecznie wypowiedziana umowa najmu wskazanego lokalu mieszkalnego. Strona powodowa, jako przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie umowy najmu pozwanej, wskazała fakt posiadania przez A. R. tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w W.. Gmina podniosła, iż mąż pozwanej jest właścicielem lokalu numer (...) przy ulicy (...) w W. i lokalu numer (...) w W. przy ulicy (...) zatem pozwanej, w myśl przepisu art. 28¹ kodeksu rodzinnego i opiekuńczego przysługuje uprawnienie do korzystania z wymienionych lokali mieszkalnych, tym samym posiada ona tytuł prawny do innego lokalu niż obecnie przez nią zajmowany lokal numer (...) położony w budynku przy ulicy (...) w W., co z kolei stanowiło podstawę do wypowiedzenia umowy najmu określoną w art. 11 ust. 3 pkt 2 u.o.p.l.

W ocenie Sądu Rejonowego w przedmiotowej sprawie wypowiedzenie umowy najmu dokonane wobec A. R. uznać należało za bezpodstawne, albowiem wyżej wskazany przepis art. 28¹ kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nie mógł znaleźć zastosowania w sytuacji pozwanej. Uprawnienie małżonka do korzystania z mieszkania, do którego tytuł

prawny przysługuje wyłącznie drugiemu małżonkowi, czyli tzw. prawnorodzinny tytuł prawny do korzystania z mieszkania jest ograniczone realizacją celu, jaki stanowi „zaspokojenie potrzeb rodziny”. Tylko bowiem w takiej sytuacji powstają potrzeby dotyczące zespołu osób tworzących rodzinę.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy Sąd pierwszej instancji stwierdził, że na dzień dokonania wypowiedzenia umowy najmu pozwana z mężem pozostawali w prawnej separacji. Małżonkowie zaś pozostawali w faktycznej separacji na długo przed dokonaniem wypowiedzenia, bo od 1995 roku, kiedy to pozwana wyprowadziła się do matki, aby sprawować nad nią opiekę. Od tego czasu nie mogła liczyć na pomoc i wsparcie męża. Dlatego uznać należało, że pozwana oraz jej mąż, w chwili dokonania wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w W., nie stanowili rodziny w rozumieniu art. 28¹ kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, a zatem nie można było uznać by w stosunku do A. R. zaktualizowało się uprawnienie do korzystania z lokali mieszkalnych, do których tytuł prawny przysługiwał mężowi pozwanej.

Ponadto w ocenie Sądu Rejonowego prawo małżonka do korzystania z lokalu mieszkalnego, do którego tytuł prawny przysługuje wyłącznie współmałżonkowi jest ograniczone nie tylko celem, którego realizacji ma służyć regulacja określona w przepisie art. 28¹ kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, w postaci zaspokojenia potrzeb rodziny. Jest ono bowiem ograniczone również do sytuacji, w której jeden z małżonków nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego, a więc nie ma możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. W niniejszej sprawie, w ocenie Sądu Rejonowego wymienione wyżej okoliczności nie zaistniały, a zatem po stronie pozwanej nie mogło zaktualizować się uprawnienie do korzystania z mieszkania, do którego tytuł prawny przysługiwał wyłącznie jej mężowi. Sąd wskazał, że pozwana miała zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, była bowiem najemcą lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w W., wobec czego nie można było uznać, by w chwili dokonania wypowiedzenia umowy najmu tego lokalu spełniała ona przesłanki warunkujące powstanie po jej stronie uprawnienia, na które gmina powoływała się w treści wypowiedzenia. W ocenie Sądu Rejonowego nie było możliwe dokonanie wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego na skutek stwierdzenia, iż danej osobie przysługuje tzw. prawnorodzinny tytuł do lokalu mieszkalnego, pochodzący od prawa podmiotowego do danego lokalu, przysługującego drugiemu z małżonków. Przesłanką powodującą zaktualizowanie się tego uprawnienia po stronie małżonka jest brak tytułu prawnego do jakiegokolwiek innego lokalu mieszkalnego. Zatem dopóki danej sobie będzie przysługiwało prawo najmu lokalu mieszkalnego, dotąd nie będzie możliwe powstanie po jej stronie uprawnienia określonego w art. 28¹ kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

Mając na względzie powyższe rozważania, wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez powoda pismem z dnia 26 listopada 2013 roku Sąd pierwszej instancji uznał za bezzasadne, a tym samym bezskuteczne wobec A. R..

Niezależnie od powyższego żądanie powoda należało uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego z uwagi na wyżej przytoczone okoliczności, takie jak: porzucenie domu rodzinnego przez pozwaną w celu opieki nad chorą matką, co doprowadziło do rozpadu małżeństwa, brak wsparcia i pomocy ze strony męża, a przez to i w tym zakresie możliwości wspólnego z nim zamieszkiwania oraz z uwagi na aktualny stan zdrowia pozwanej – orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o przepis art. 98 kpc.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła strona powodowa, zaskarżając wyrok w całości, zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i uznanie, że wypowiedzenie pozwanej umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. było bezskuteczne.

Wskazując na ten zarzut, m.st. W. wniosło o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa, tj. nakazanie pozwanej opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami oraz wydanie go w stanie wolnym oraz orzeczenie o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego, ewentualnie o uchylenie w/w wyroku sądu i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi

I instancji. Gmina wniosła też o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w obu instancjach według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wniesiona przez stronę powodową nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną. Ustalenia, stanowiące podstawę rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, jako nie budzące wątpliwości i zastrzeżeń, wszechstronne i wyczerpujące, Sąd Okręgowy przyjmuje jako podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Również w przekonaniu sądu odwoławczego wypowiedzenie umowy najmu pozwanej było wypowiedzeniem bezzasadnym. Nie budzi wątpliwości ustalenie, że na datę dokonania przez stronę powodową wypowiedzenia umowy najmu, istniało już w obrocie prawnym prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie orzekające o separacji pozwanej i jej męża. Skutki tej separacji odnoszą takie efekty jak rozwód – tak stanowi przepis art. 61⁴ § 1 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego., a zatem niemożliwe jest zastosowanie domniemania wynikającego z art. 28¹ kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, zgodnie z którym pozwana byłaby uprawniona do korzystania z lokali męża. Uprawnienie do korzystania z mieszkania, do którego prawo przysługuje jednemu z małżonków, drugi z małżonków ma tylko zaspokojenia potrzeb rodziny. Nie można zgodzić się z twierdzeniem, że po orzeczeniu prawomocnej separacji małżonkowie dalej tworzyli rodzinę, której potrzeby, w tym potrzeby mieszkaniowe, zaspokajali wspólnie. Powoływanie się na stosunki rodzinne w okolicznościach niniejszej sprawy nie jest więc możliwe. Wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło tym samym w takich warunkach, w których pozwanej nie przysługiwał żaden inny tytuł do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego. Nie można zatem było przyjąć, tak jak wskazuje na to strona powodowa, że doszło do naruszenia art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy.

Zgodzić się także należy z Sądem Rejonowym, że ze względu na szczególną sytuację osobistą, majątkową i zdrowotną pozwanej wypowiedzenie takie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Natomiast jak wskazuje się w doktrynie oświadczenie woli o wypowiedzeniu najmu lokalu mieszkalnego sprzeczne z zasadami współżycia społecznego jest nieważne z mocy art. 58 § 2 k.c.

W przekonaniu Sadu Okręgowego orzeczenie Sądu pierwszej instancji jest prawidłowe i nie ma podstaw do jego zmiany lub uchylecia, czego następstwem musi być oddalenie apelacji, zgodnie z art. 385 k.p.c.

Reasumując wskazać jedynie na marginesie należy, że w trakcie całego postępowania strona powodowa nie powoływała się na jakiegokolwiek szczególne okoliczności, w tym choćby nagłe potrzeby lokalowe m.st. Warszawy, które mogłyby wpłynąć na przychylenie się do stanowiska gminy. Nie wykazano, że lokal zajmowany przez pozwaną jest lokalem niezbędnym dla mieszkaniowego zasobu i nie wskazano w jaki inny sposób mógłby być wykorzystywany. Sąd Okręgowy z urzędu wie o trudnej sytuacji na rynku mieszkań socjalnych i komunalnych, co nie oznacza, że przesłanki tej nie trzeba w procesie wykazywać.

Konsekwencją oddalenia apelacji jest orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego, zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, oparte o przepisy art. 98 § 1 kpc w zw. Z art. 108 § 1 kpc i zasądzenie od m.st. Warszawy na rzecz pozwanej A. R. kwoty 60 zł, która stanowi połowę stawki przewidzianej dla zawodowego prawnika za taki rodzaj sprawy, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.