

Sygn. akt: I C 961/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

-zaoczny w stosunku do pozwanych

A. W. i M. W.-

Dnia 09 maja 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w I Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Radosław Tukaj**

Protokolant: Kinga Romanowska

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta** (...)

przeciwko **H. W., A. W. i M. W.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej H. W. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym przy ulicy (...) w W. i wydanie go powodowi Miastu (...);

II. oddala powództwo w stosunku do pozwanych A. W. i M. W.;

III. orzeka, że pozwanej H. W. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

IV. wstrzymuje wykonanie pkt. I wyroku do czasu złożenia przez powoda pozwanej H. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V. zasądza od pozwanej H. W. na rzecz powoda kwotę 320,00 /trzystu dwudziestu/ złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: I C 961/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 kwietnia 2012 r. powód Miasto (...) domagał się nakazania pozwanym H. W., A. W. i M. W. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W..

Pozwana H. W. wniosła o oddalenie powództwa.

Pozostali pozwani nie zajęli stanowiska merytorycznego w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 11 marca 2005 r. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w W.przy ul. (...)między W. W. (1) i H. W.(najemcami) a Miastem (...) (wynajmującym). Lokal składał się z 4 pokoiów, kuchni, 2 przedpokoiów, WC

i 2 łazienek; jego powierzchnia wynosiła 121,83 m², w tym użytkowa – 87,45 m². Uprawnionymi do zamieszkania w lokalu były dzieci H. A.W.i M. W.. Po zakończeniu najmu najemcy byli obowiązani do zwrócenia ww. lokalu w stanie niepogorszonym. Termin zawarcia umowy najmu został określony jako czas remontu lokalu dotychczas zajmowanego, tj. lokalu nr (...)położonego w W.przy ul. (...), jednak nie dłużej niż na okres 1 roku od daty zawarcia umowy /k. 10-13/.

Od maja 2006 r. do września 2010 r. H. W. przebywała w Holandii u córki /zeznania pozwanej – k. 93v./.

W listopadzie 2007 r. Komisja Mieszkaniowa negatywnie zaopiniowała wniosek H. W.i W. W. (1) o zawarcie umowy najmu

ww. lokalu mieszkalnego przy ul. (...), podobnie sprawę rozstrzygnął zarząd D.Ś.m. (...) w uchwale z dnia 08 września 2010 r.

/k. 39-41, 109-111 akt lokalowych/.

W marcu 2009 r. H. W.zwróciła się z wnioskiem do (...)

m. (...) o zawarcie umowy najmu ww. lokalu, zajmowanego bez tytułu prawnego /k. 71-74 akt lokalu/.

W kwietniu 2011 r. H. W. została skierowana do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego nr (...) położonego w W. przy ul. (...)

/k. 9/.

W październiku 2011 r. H. W. złożyła oświadczenie pisemne, że

ww. lokal mieszkalny przy ul. (...) zajmuje sama /k. 91/.

Miasto (...) naliczało H. W. opłaty z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. /k. 5, 114 akt sprawy, k. 96-97, 115-116 akt lokalu/.

H. W. była bezskutecznie wzywana do opuszczenia ww. lokalu przy ul. (...), jako zajmowanego bez tytułu prawnego /k. 6-7 akt sprawy, k. 81, 120, 127-128, 176-177, 237, 250-252 akt lokalu/.

H. W. cierpi obecnie na schorzenia o podłożu ortopedycznym, dyskopatię kręgu C, sporadyczną artrozę barku prawego /k. 170/. Przebyła już szereg operacji, oczekuje na operację biodra. Porusza się przy pomocy 2 kul ortopedycznych. Ma kłopoty z ubieraniem się i czesaniem, ma trudności w podnoszeniu prawej ręki. Orzeczeniem lekarza orzecznika ZUS została uznana niezdolną do samodzielnej egzystencji, przy czym stan przewlekły z poprawą rokuje dalszą poprawę /k. 165/. Otrzymuje zasiłek pielęgnacyjny w wysokości ponad 100,00 zł i emeryturę w wysokości 1.400,00 zł, okazjonalnie jest wspomagana finansowo przez dzieci, posiada działkę pracowniczą w miejscowości K. /zeznania pozwanej/.

A. W. i M. W. nie przebywają w spornym lokalu; A. W. pracuje obecnie w teatrze (...) i mieszka w lokalu znajdującym się w obrębie budynku teatru, odwiedza matkę

1-2 razy w miesiącu, M. W. jest fotoreporterem, prawdopodobnie przebywa za granicą, bliższych danych adresowych brak /zeznania pozwanej/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o ww. dokumenty, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron procesu.

Sąd uznał co do zasady zeznania pozwanej H. W. za wiarygodne w świetle zgromadzonego materiału dowodowego. Nie podzielił jednak wniosków płynących z zeznań pozwanej, jakoby doszło do zawarcia (w sposób dorozumiany) między stronami umowy najmu lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...), o czym niżej w treści uzasadnienia. Odnośnie do „wprowadzenia w błąd pozwanej” co do celu wyprowadzki z lokalu położonego przy ul. (...), warto

zaznaczyć, że w aktach sprawy i w aktach lokalowych brak jakiegokolwiek oświadczenia pozwanej H. W. dotyczącego powołania się na błąd co do treści czynności prawnej i uchylenia się od skutków błędu. Kwestia ta nie była jednak istotna z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, ponieważ Sąd badał w niniejszym procesie m. in. istnienie tytułu prawnego pozwanych do lokalu przy ul. (...), nie zaś przy ul. (...).

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo okazało się uzasadnione, wobec nielegitymowania się przez pozwanych tytułem prawnym do spornego lokalu (art. 222 § 1 k.c. i art. 675 § 1 k.c.).

Odnośnie do pozwanych A. W. i M. W. Sąd zważył, że jakkolwiek nie legitymowali się oni tytułem prawnym do lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...), to powództwo co do nich podlegało oddaleniu, gdyż powód nie wykazał w niniejszej sprawie, że zajmują oni ten lokal z zamiarem stałego pobytu, a zatem, że jest on ich miejscem zamieszkania. Jak wynikało bowiem z zeznań pozwanej H. W., którym powód nie zaprzeczył, ani nie przedstawił kontrdowodu, syn pozwanej M. W. przebywa najprawdopodobniej za granicą (albo też przebywał przez dłuższy czas), w każdym razie miejsce jego zamieszkania jest inne, córka A. W. przebywa na stałe w G., w którym zajmuje lokal w obrębie opery (...), zaś pozwaną H. W. odwiedza 1-2 razy w miesiącu. Okoliczności podnoszone przez pozwaną H. W., że jej córka traktuje sporny lokal jak swój i ma w nim swoje rzeczy osobiste, np. odzież, nie mogły zmienić oceny Sądu, gdyż zgodnie z polskim porządkiem prawnym można mieć tylko jedno miejsce zamieszkania. Z punktu widzenia oceny zasadności powództwa o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego istotne jest, by osoba pozwana zajmowała lokal z zamiarem stałego pobytu, nie zaś, by jej pobyt w tym lokalu miał charakter okazjonalny.

Bezspornym było, że umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) została zawarta na czas remontu lokalu położonego przy ul. (...), jednak nie dłużej niż na okres 1 roku od daty zawarcia umowy tej umowy. Oznaczało to, że umowa uległa rozwiązaniu w dniu 11 marca 2006 r.

(nie musiała i nie mogła być zatem wypowiedziana), zatem od tego czasu pozwana H. W. zajmowała go bez tytułu prawnego. Sąd nie podzielił argumentacji pozwanej, jakoby ww. umowa terminowa przekształciła się w umowę najmu na czas oznaczony albo że między stronami doszło do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany.

W toku rozprawy pozwana H. W. podnosiła, że była przez powoda traktowana jak najemca spornego lokalu. Twierdzenie to jednak nie miało żadnego oparcia w materiale dowodowym z akt sprawy i z akt lokalowych, ponieważ, począwszy od marca 2006 r. do chwili wyrokowania, we wszelkiej korespondencji powoda wysyłanej do pozwanej była ona traktowana jak osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, nie zaś najemca. Z szeregu pism wysyłanych do pozwanej można było jednoznacznie wywnioskować, że nie jest ona traktowana jak osoba, której przysługuje jakikolwiek tytuł prawny do lokalu po marcu 2006 r. /k. 6-7 akt sprawy, k. 81, 120, 127-128, 176-177, 237, 250-252 akt lokalu/. Notatka służbowa z k. 164 nie mogła stanowić potwierdzenia zarzutów pozwanej, gdyż nie miała waloru dokumentu urzędowego, nie mogła zastąpić zeznań osoby, która ja sporządziła, a nadto nie stanowiła dowodu na chęć zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z pozwaną, lecz tylko wyjście naprzeciw jej oczekiwaniom co do wyposażenia i standardu lokalu. Co więcej, wbrew twierdzeniom pozwanej, akta sprawy i akta lokalowe zawierały wyłącznie pisma, które dotyczyły naliczania pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...), nie zaś czynszu za ten lokal /k. 5, 114 akt sprawy, k. 96-97, 115-116 akt lokalu/. W 2009 r. pozwana H. W. złożyła nadto, przez ustanowionego pełnomocnika, wniosek do (...)m. (...)o zawarcie umowy najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego (podkr. – SR) /k. 71-74 akt lokalowych/.

Niezwykle istotną okolicznością było również, że od maja 2006 r. do września 2010 r. pozwana H. W. przebywała w sposób ciągły za granicą

(w Holandii), co wynikało zarówno z jej zeznań, jak i własnej korespondencji zawartej w aktach lokalowych. Należało zatem podkreślić, że w tym okresie pozwana nie korzystała ze spornego lokalu, a zatem żadna umowa najmu

(nawet gdyby hipotetycznie przyjąć jej istnienie) nie była wykonywana. Warto odnotować, że przepis art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów przewiduje prawo wypowiedzenia dla właściciela stosunku najmu, jeżeli najemca

nie zajmuje go przez okres dłuższy niż 12 miesięcy – nawet zatem przy przyjęciu istnienia między stronami stosunku najmu na czas nieoznaczony, stan taki uzasadniałby podjęcie stosownych kroków przez powoda.

Sąd zważył, że dotychczasowy przebieg kilkuset lub nawet kilku tysięcy postępowań o opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego upewniał, że pozwana H. W. została przez powoda potraktowana w sposób szczególny. Już bowiem przed wniesieniem pozwu o wydanie lokalu pozwana została skierowana do zawarcia umowy najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Powód, co warto zauważyć, podtrzymał swą wolę zawarcia umowy najmu tego lokalu z pozwaną przez cały tok postępowania. Ponieważ pozwana H. W. zgłaszała szereg zastrzeżeń co do stanu technicznego tego lokalu i jego wyposażenia, Sąd, początkowo na wniosek powoda, zaś następnie na wniosek pozwanej, dokonał oględzin tegoż lokalu na posiedzeniu poza siedzibą Sądu. Lokal okazał się być położony na I. piętrze kamienicy znajdującej się w obrębie Starego Miasta W. i składał się z czterech izb, w tym dwóch pokoi i kuchni wyposażonych w okna. Lokal jest wyposażony we wszelkie podłączenia wodno-kanalizacyjne (w tym wodę ciepłą i zimną), elektryczne i gazowe. Nie potwierdziły się na miejscu w lokalu twierdzenia pozwanej, jakoby podłoga w większym pokoju była bardzo pofałdowana, gdyż miała ona jedynie miejscowe nierówności. Po przeprowadzeniu badania miernikiem laserowym przez obecnego na miejscu inspektora ds. budowlanych, okazało się, że ww. nierówności mieszczą się w granicach normy i są typowe dla drewnianej podłogi, zaś Sąd nie stwierdził z urzędu, iżby nierówności podłogi w jakikolwiek sposób uniemożliwiały zamieszkanie w lokalu. Przebarwienia podłogi, zajmujące ok. 1/7 powierzchni lokalu, były usytuowane wyłącznie w okolicy drzwi balkonowych i mogły być spowodowane nieszczelnością okien i spływaniem wody na skutek stopienia śniegu i lodu, nie zaś, jak twierdziła pozwana, zalaniem lokalu. Jedynym mankamentem, który potwierdził się w toku oględzin lokalu, było jego usytuowanie na I. piętrze budynku i brak windy. Sąd zważył jednak, że nawet jeśli uwzględnić dysfunkcję ortopedyczną pozwanej i podnoszoną niemożność pokonywania schodów, to, po pierwsze – ilość schodów do pokonania na I. piętro ww. lokalu nie była znaczna i nawet w toku posiedzenia przeznaczanego na oględziny lokalu, pozwana H. W. pokonała je bez widocznej zmiany tempa poruszania się, zaś po drugie – nie sposób sobie wyobrazić sytuacji, w której pozwana miałaby otrzymać lokal, do którego, aby się doń dostać, nie trzeba by było pokonać oznaczonej ilości stopni, gdyż takich lokali nie ma – nawet zatem do lokalu usytuowanego na parterze budynku konieczne jest przejście ok. 9-10 stopni, by dostać się choćby do windy.

W ocenie Sądu okoliczności dotyczące ewentualnych roszczeń spadkobierców byłych właścicieli budynku przy ul. (...) nie miały w sprawie istotnego znaczenia, gdyż Sąd badał w sprawie przede wszystkim istnienie tytułu prawnego pozwanych do spornego lokalu przy ul. (...), zaś pełnomocnik powoda przedłożył do akt sprawy kopię odpisu ugody zawartej co do ww. nieruchomości przy ul. (...) między przedstawicielami Archidiecezji (...) a Prezydentem m. (...)/k. 150-153/.

Sąd zważył nadto, że zarzut naruszenia zasad współzycia społecznego nie mógł per se prowadzić do oddalenia powództwa. Zagadnieniem tym wielokrotnie zajmowali się już przedstawiciele piśmiennictwa i judykatury prawa cywilnego, którzy twierdzili m. in., że wszakże obowiązek najemcy do zwrotu lokalu w trybie art. 675 § 1 k.c. czy też art. 222 § 1 k.c. wywołuje liczne protesty społeczne, to jednak sytuacja taka nie może usprawiedliwiać oddalenia przez sąd żądania eksmisji pozwanego w oparciu o przepis art. 5 k.c., gdyż zajęcie takiego stanowiska oznaczałoby przypisywanie mu mocy derogującej względem innych przepisów prawa (por. w szczególności Z. Radwański [w:] S. Grzybowski, System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań – Część szczegółowa, Wyd. PAN 1976, s. 348-349).

Kwestie powyższe potwierdzał również Sąd Najwyższy w kolejnych orzeczeniach, a to: **1)** z dnia z dnia 20 października 1948 r., C 45/47,

publ. w PiP 1949, nr 3, poz. 133 – „w wyniku stosowania art. 5 przep. og. pr. cyw. nie może być unicestwione w ogóle prawo korzystania z wypowiedzenia najmu, lecz należy odmówić ochronie prawa rozwiązania najmu w drodze wypowiedzenia w tych jedynie przypadkach, w których korzystanie z tego prawa przez wynajmującego byłoby rażąco niesprawiedliwością lub wyrządzało szkodę ogółowi społeczeństwa, albo też obrażało obowiązujące w życiu potocznym zasady słuszności i uczciwości”, **2)** z dnia 12 czerwca 1961 r., IV CR 163/61, publ. w OSNC 1962, nr 2, poz. 74 – „żądanie eksmisji z lokalu użytkowego może być uznane za niezgodne z powszechnie ugruntowanymi zasadami moralności i za niedopuszczalne w myśl przepisu art. 3 p.o.p.c. np. wówczas, gdy realizacja tego żądania zagrażałaby bezpośrednio

powszechnemu i podstawowemu interesowi społecznemu. Natomiast nie można uważać za nadużycie prawa żądania eksmisji tylko dlatego, że ma być eksmitowana jednostka gospodarki uspołecznionej, zwłaszcza gdy postępowanie jej, stanowiące podstawę eksmisji, polega na naruszeniu prawa” (w sprawie niniejszej naruszenie prawa polegało na nierespektowaniu prawa wynajmującego do domagania się zwrotu wynajętej rzeczy – przyp. SR) bądź **3**) z dnia 28 listopada

1969 r., III CRN 407/69 – „przepis art. 5 k.c. nie może pozbawiać właściciela nieruchomości atrybutów własności, może co najwyżej uzasadniać udzielenie pozwanemu moratorium w postaci odroczenia terminu eksmisji na czas usprawiedliwiony warunkami gospodarczymi i rodzinnymi pozwanego

(art. 320 k.p.c. – przyp. SR)”. Ostatnie powołane orzeczenie dotyczyło wszakże rolnika i eksmisji z gospodarstwa rolnego, lecz artykułowało ideę zgodną z duchem przepisu art. 5 k.c., który może być stosowany jedynie w szczególnych przypadkach jako samoistna podstawa oddalenia powództwa.

Uwzględniając treść przepisu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, który stanowi, że 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, Sąd przyznał pozwanej H. W. prawo do lokalu socjalnego. Pozwana ma obecnie 66 lat, w zajmowanym lokalu mieszkalnym przebywa sama, zaś stan jej zdrowia kwalifikuje ją jako niezdolną do samodzielnej egzystencji /k. 165/. Sposób korzystania ze spornego lokalu nie był nadto w niniejszej sprawie kwestionowany przez powoda, gdyż pozwana wywiązywała się ze swych powinności finansowych w stosunku do właściciela lokalu. W rozumieniu przepisu art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów pozwana była nadto osobą niepełnosprawną, której Sąd przyznaje lokal socjalny z urzędu.

Co istotne, sam dochód pozwanej nie predestynował jej do otrzymania lokalu socjalnego. Dochód w wysokości 1.500,00 zł /okoliczność przyznana w toku przesłuchania w charakterze strony/ oznaczał, że pozwana nie pozostaje w tzw. niedostatku. Sąd zważył, że obecnie obowiązująca uchwała nr LVIII/1751/2009 Rady Miasta (...)z dnia 09 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...), wprowadziła bowiem kryterium pozostawania w niedostatku (§ 12). W rozumieniu uchwały, niedostatkiem jest średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczający 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym (§ 1 pkt 27). Komunikat Prezesa ZUS

z dnia 18 lutego 2014 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent (M.P. poz. 165) ustalał, że od dnia 1 marca 2014 r. kwoty najniższej emerytury i renty wynoszą 844,45 zł miesięcznie. Łączny dochód pozwanej musiałby zatem nie przekraczać kwoty 1.097,79 zł.

Przepis art. 14 ust. 6 ww. ustawy stanowi, że orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Z uwagi na okoliczność, że Sąd przyznał pozwanej H. W. uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, postąpił w myśl tego przepisu

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Kosztami procesu (320,00 zł = opłata od pozwu (200,00 zł) + koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika będącego radcą prawnym (120,00 zł)) Sąd obciążył wyłącznie pozwaną H. W. z uwagi na okoliczność, że była jedyną pozwaną, która przegrała niniejszą sprawę.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenia:

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.