

Sygn. akt: I C 1691/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 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 28 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. B.**

przeciwko **H. S. i J. S.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanym H. S. i J. S. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym przy ulicy (...) w W. i wydanie go powódce H. B.;

II. orzeka, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie I w stosunku do pozwanych do czasu złożenia pozwanym przez Miasto (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV. zasądza od pozwanej H. S. na rzecz powódki H. B. kwotę 217,00 zł (dwustu siedemnastu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nie obciąża kosztami procesu pozwanego J. S..

Sygn. akt: I C 1691/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 października 2011 r. powódka H. B. domagała się nakazania H. S. i J. S. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W..

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Miasto (...), zawiadomione o toczącym się postępowaniu, nie wstąpiło doń w charakterze interwenienta ubocznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

H. B. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. i użytkownikiem wieczystym części gruntu związanego z ww. lokalem. Najemcą tego lokalu była H. S., która zajmuje obecnie ten lokal z synem J. S. / bezsporne,

k. 25-30, 138-141/.

Pismem z dnia 23 grudnia 2004 r. H. B. wypowiedziała H. S. stosunek najmu lokalu nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., z uwagi na konieczność zamieszkania w nim jej matki J. T.. H. S. odebrała wypowiedzenie w dniu 30 grudnia 2004 r. /k. 5/.

W dniu 29 października 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie oddalił powództwo H. S. przeciwko H. B. o ustalenie istnienia stosunku najmu ww. lokalu mieszkalnego /k. 85 akt sygn. VI C 691/12/.

Wyrokiem z dnia 18 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, w sprawie sygn. akt: V Ca 867/13, oddalił apelację H. S. od ww. wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie z dnia 29 października 2012 r., sygn. akt: VI C 691/12 /k. 80/.

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 pominął w niniejszej sprawie dowód z przesłuchania pozwanych w charakterze strony. Termin rozprawy w dniu 10 grudnia 2013 r., a zatem już po podjęciu postępowania zawieszono z uwagi na tok postępowania prowadzonego w VI Wydziale Cywilnym tut. Sądu (sygn. akt: VI C 691/12), nie odbył się z uwagi na wniosek pełnomocnika pozwanych, który wniósł o odroczenie rozprawy, powołując się na zwolnienia lekarskie pozwanych /k. 103-104/. Zwolnienia, co bezsporne, nie były wystawione przez uprawnionego lekarza sądowego. Z uwagi jednak na incydentalny charakter takiego zdarzenia w niniejszej sprawie Sąd postanowił odroczyć rozprawę, poinformował jednak na piśmie pełnomocnika pozwanych, że w przypadku powtórzenia takiej sytuacji, dalsze wnioski o odroczenie rozprawy mogą nie być uwzględniane, mimo że profesjonalnemu pełnomocnikowi treść przepisu art. 214¹ § 1 k.p.c. powinna być bezwzględnie znana.

Przed terminem rozprawy w dniu 28 marca 2014 r. pełnomocnik pozwanych ponownie złożył zwolnienie lekarskie niewystawione przez lekarza sądowego, choć tym razem wyłącznie w odniesieniu do pozwanego J. S. /k. 126/. Przesyłki pocztowe zawierające wezwania pozwanych do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania nie zostały przez nich podjęte /k. 118-119/ i zostały uznane za doręczone zgodnie z przepisem art. 139 § 1 k.p.c. Wobec nieusprawiedliwionego niestawiennictwa pozwanych, a nadto z uwagi na podejrzenie celowego przewlekania niniejszej sprawy, Sąd pominął w niniejszej sprawie dowód z przesłuchania pozwanych w charakterze strony (art. 302 § 1 k.p.c.). Warto zaznaczyć, że dowód z przesłuchania stron ma w postępowaniu cywilnym charakter jedynie pomocniczy i fakultatywny; w żadnej zatem sprawie, prowadzonej w oparciu o przepisy dotyczące trybu zwykłego, Sąd nie ma obowiązku dopuszczania takiego dowodu (art. 299 k.p.c.) – z urzędu ma obowiązek przeprowadzić postępowanie jedynie w celu ustalenia przesłanek do przyznania lokalu socjalnego (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów). Z tych względów Sąd oddalił także wniosek pełnomocnika pozwanych o udzielenie terminu do złożenia dowodu w postaci reklamacji co do zagubionej przesyłki pocztowej zawierające wezwanie dla pozwanej H. S..

Sąd odmówił zawieszenia niniejszego postępowania. Ne terminie rozprawy w dniu 28 marca 2014 r. pełnomocnik pozwanych złożył kopię pozwu o ustalenie przeciwko Skarbowi Państwa – Wojewodzie (...) i H. B.. Przedmiotem powództwa miałyby być ustalenie, że w procesie nieodpłatnego przekazania zakładowego budynku mieszkalnego w W. przy ul. (...) doszło do naruszenia interesu prawnego powódki H. S. poprzez zbycie zajmowanego przez nią mieszkania w budynku zakładowym z pominięciem przysługującego jej prawa pierwokupu zawartego w przepisach nie obowiązującej już ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29 kwietnia 1985 r. Zdaniem Sądu nie było podstaw do zawieszania niniejszego postępowania w oparciu o przepis art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c., gdyż nawet pozytywny dla pozwanej H. S. wynik sprawy zarejestrowanej obecnie w Sądzie Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt: II C 199/14 nie spowoduje jednoczesnego przywrócenia jej tytułu prawnego do lokalu (części budynku, itp.) czy też zniweczenia skutków prawnych wypowiedzenia stosunku najmu, a jedynie możliwość uzyskania

stosownego odszkodowania od podmiotów odpowiedzialnych za skutek sformułowany w pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w Warszawie.

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.).

Sąd w pełni podzielił ustalenia faktyczne i prawne poczynione przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w sprawie

sygn. akt: VI C 691/12, której przedmiotem było ustalenie istnienia stosunku najmu między stronami, a która stała się przyczyną zawieszenia przedmiotowej sprawy o opróżnienie i opuszczenie spornego lokalu mieszkalnego. Istotnie, już w pisemnym uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie wydanego w sprawie sygn. akt: V Ca 1112/11, na skutek apelacji powódki od wyroku tut. Sądu z dnia 17 lutego 2010 r., sygn. akt: I C 1524/09, podkreślono, że Sąd I instancji był związany ustaleniami poczynionymi przez ten sam Sąd we wcześniejszej sprawie o zapłatę, sygn. akt: I C 1744/08; w sprawie tej Sąd I instancji przesłankowo ustalił bowiem skuteczność wypowiedzenia stosunku najmu pozwanej H. S. ze skutkiem od dnia 01 lutego 2008 r. Sąd Odwoławczy podkreślił nadto, że w niezmienionych okolicznościach faktycznych „nie można już dokonywać odmiennej oceny prawnej omówionych wcześniej zagadnień niż zawarta w prejudykacie, jakim jest ww. wyrok i nie można też dokonywać odmiennych ustaleń faktycznych niż te, które legły u podstaw owego, wiążącego orzeczenia” /k. 193 akt I C 1524/09/. Pogląd ten, jako bezspornie zgodny z treścią przepisów art. 365 § 1 k.p.c.

i art. 366 k.p.c., został w pełni podzielony zarówno przez Sąd rozpoznający sprawę VI C 691/12, a także sprawę sygn. akt: V Ca 867/13 na skutek apelacji H. S. od wyroku oddalającego powództwo o ustalenie i Sąd prowadzący sprawę niniejszą.

Warto przywołać w tym miejscu także poglądy wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 8 marca 2010 r., II PK 249/09, stwierdził, że moc wiążąca prawomocnego orzeczenia (art. 365 § 1 k.p.c.) zapadłego między tymi samymi stronami w nowej sprawie o innym przedmiocie polega na zakazie dokonywania ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z osądzoną sprawą

(art. 366 k.p.c.), w wyroku z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 1415/00, wyraził pogląd, że z powagi rzeczy osądzonej korzysta jedynie sentencja wyroku, a jego motywy tylko w takich granicach w jakich stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu, zaś w wyroku z dnia 21 maja 2004 r.,

V CK 528/03, stwierdził nadto, że powagą rzeczy osądzonej objęta jest tylko sentencja orzeczenia, gdyż w niej zawarte jest orzeczenie sądu. Jeżeli treść roszczenia nie jest widoczna z sentencji, to należy sięgać do jego sprecyzowania, a tym samym oznaczenia przedmiotowych granic powagi rzeczy osądzonej, do uzasadnienia orzeczenia, a w jego braku do akt sprawy (pozwu, protokołów rozpraw, pism procesowych). Nie narusza to jednak zapatrywania, że powagą rzeczy osądzonej są objęte tylko te elementy orzeczenia co do istoty sprawy, w których sąd wypowiada się w sposób autorytatywny o żądaniu. Powagą rzeczy osądzonej ma wyrok prawomocny tylko między tymi samymi stronami. Identyczność lub tożsamość stron zachodzi wówczas, gdy strony występują w tych samych rolach procesowych, ale także wtedy, gdy występują w rolach odwrotnych, tj. powód z poprzedniego procesu jest w późniejszej sprawie pozwany. Zwłaszcza w tym ostatnim wypadku zakresy obydwu postępowań mogą się krzyżować.

Niezależnie od powyższego, nawet w sytuacji niepodzielania przez pozwanych ww. poglądów, należało zważyć, że pismem z dnia 23 grudnia 2004 r. powódka H. B. wypowiedziała pozwanej H. S. stosunek najmu lokalu nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., z uwagi na konieczność zamieszkania w nim jej matki J. T.. Pozwana H. S. odebrała ww. wypowiedzenie osobiście w dniu 30 grudnia 2004 r. Zarzut pozwanych, jakoby powódka naruszyła przepis

art. 11 ust. 12 ustawy o ochronie praw lokatorów (Jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny na podstawie ust. 5, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne

dopiero w chwili śmierci lokatora; przepisów art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego nie stosuje się), okazał się chybyony. Przepis art. 11 ust. 5 ww. ustawy, do którego odwołuje się przepis art. 11 ust. 12 ustawy, dotyczy wszakże sytuacji, w której w lokalu, którego dotyczy wypowiedzenie, właściciel lokalu ma zamieszkać samodzielnie; treść wypowiedzenia nie pozostawiała zaś najmniejszej wątpliwości, że zamiarem powódki było zapewnienie lokalu jej matce J. T., a zatem wypowiedzenie opierało się na podstawie z art. 11 ust. 7 ww. ustawy (Przepisy ust. 4-6 stosuje się, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny (podkr. SR) lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. Wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela). Należało zatem uznać, że wypowiedzenie z grudnia 2004 r. nie naruszało przepisu art. 11 ust. 12 ww. ustawy.

Podkreślenia wymagało, że adresatami wypowiedzenia w trybie art. 11 ust. 5 i 7 ww. ustawy są m. in. lokatorzy, którzy nie naruszają swych powinności najemcy (art. 11 ust. 2) ani też nie legitymujący się prawem do lokalu mieszkalnego położonego w tej samej miejscowości (art. 11 ust. 3). Dla takich lokatorów Ustawodawca przewidział zatem najdłuższy, bo trzyletni, termin wypowiedzenia stosunku najmu, by z jednej strony dać wyraz ich traktowaniu w odmienny sposób niż choćby lokatorów, którzy są w zwłoce z zapłatą czynszu bądź innych opłat, zaś z drugiej strony, by umożliwić im znalezienie innego lokalu mieszkalnego. W ocenie Sądu trzyletni termin wypowiedzenia stosunku najmu bez żadnych wątpliwości umożliwia każdej osobie, nawet takiej, która nie posiada stosownych środków na wykup lokalu bądź jego wynajęcie, na przedsięwzięcie stosownych kroków do znalezienia innego miejsca zamieszkania.

Sąd zważył nadto, że zarzut naruszenia zasad współżycia 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 pozwanym prawo do lokalu socjalnego. Pozwana H. S. ma obecnie 86 lat, sprawuje opiekę nad synem, pozwanym J. S., pozostającym pod opieką poradni zdrowia psychicznego. Sposób korzystania ze spornego lokalu nie był nadto w niniejszej sprawie kwestionowany przez powódkę, zaś do momentu wręczenia pozwanej wypowiedzenia stosunku najmu wywiązywała się ona ze swych powinności najemcy w stosunku do właściciela lokalu. Sąd uwzględnił także kombatancką przeszłość pozwanej H. S. i jej zasługi dla obronności Kraju w czasie Powstania (...).

Co istotne, sam dochód pozwanych nie predestynował ich do otrzymania lokalu socjalnego. Dochód w wysokości 2.740,00 zł /okoliczność przyznana w odpowiedzi na pozew/ oznaczał, że pozwani nie pozostają 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 pozwanych musiałby zatem nie przekraczać kwoty 1.688,90 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 pozwanym 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 (217,00 zł = opłata od pozwu (200,00 zł) + opłata za udzielenie pełnomocnictwa procesowego (17,00 zł)) Sąd obciążył wyłącznie pozwaną H. S. z uwagi na osiągnięte przez nią wyższe dochody; nie obciążał nadto pozwanego J. S. kosztami procesu (art. 102 k.p.c.).

Z przytoczonych wyżej względów Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenia:

1. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanych;
2. sprostować protokół rozprawy z dnia 29.02.2012 r. w ten sposób, że zastąpić błędne oznaczenie imienia pełnomocnika powódki: (...), prawidłowym, tj. (...), o czym zawiadomić pełnomocników stron.