

Sygn. akt I C 159/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLIEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny:

w składzie:

Przewodniczący : SSR Anna Ogińska-Łągiewka

Protokolant: Kamila Klimowicz

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...)

przeciwko A. D. (1), Ł. D., małoletnim: A. D. (2), E. D., T. D. (1)

o rozwiązanie stosunku najmu i eksmisję

I. rozwiązuje umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...)przy ul. (...)w W.zawartą pomiędzy A. D. (1)i Miastem (...)

II. nakazuje pozwanym A. D. (1), Ł. D., A. D. (2), E. D., T. D. (1)opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...)przy ul. (...)w W.i wydanie go powodowi Miastu (...);

III. ustala iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych A. D. (1)i Ł. D.na rzecz Miasta (...)kwotę 369,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 159/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 stycznia 2013 roku powód miasto (...)wniósł przeciwko pozwanej A. D. (1)o rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...)przy ul. (...)w W.oraz nakazanie pozwanej aby opuściła i opróżniła z rzeczy przedmiotowy lokal, a także zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wyjaśnił, iż pozwana jest najemcą lokalu nr (...)przy ul. (...)w W.na podstawie aneksu do umowy najmu zawartego w wyniku wykonania wyroku ustalającego wstąpienie jej w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Mąż pozwanej był właścicielem lokalu nr (...)przy ul. (...)w K., którego prawo własności zbył w dniu 4 listopada 2011 roku. Zdaniem powoda w okresie od 2006 roku do 2011 roku pozwana i jej mąż dysponowali dwoma lokalami mieszkalnymi. Dokonanie transakcji zbycia mieszkania położonego w K.o znacznej wartości rynkowej wskazuje, iż pozwana wraz z mężem jest w stanie zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe, bez udziału samorządu gminnego, albowiem pozwala im na to ich sytuacja materialna. Lokal położony w W.jest natomiast niezbędny powodowi w celu realizacji jego zadań polegających na dostarczaniu pomocy mieszkaniowej osobom potrzebującym / k. 1-3/.

W odpowiedzi na pozew pozwana A. D. (1) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanej podniósł, iż powództwo jest pozbawione podstaw faktycznych i prawnych. Mąż pozwanej Ł. D. otrzymał mieszkanie w K. w spadku, które następnie sprzedał w 2011 roku. Pieniądze ze sprzedaży

zostały niemal w całości przeznaczone na spłatę pożyczki zaciągniętej u ojca pozwanej – T. D. (2), która to została spożytkowana na generalny remont mieszkania przy ul. (...) w W. / k. 17-18/.

Postanowieniem z dnia 24 września 2013 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie na podstawie przepisu art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych: Ł. D., A. D. (2), E. D. i T. D. (1) / k. 34/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 października 1996 roku w W. pomiędzy Zarządem (...) w W. a J. K. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. na czas nieokreślony / k. 19-21 akt lokalowych/.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 19 stycznia 1998 roku wydanym w sprawie sygn. akt II C 10149/97 Sąd Rejonowy dla miasta (...) ustalił, iż A. D. (3) wstąpiła z dniem 20 stycznia 1997 roku w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. w miejsce J. K. / k. 75-75v. akt lokalowych/.

W dniu 9 listopada 1998 roku miasto (...) oraz A. D. (3) podpisały aneks do umowy najmu z dnia 1 października 1996 roku, w którym strony zgodnie oświadczyły, że z dniem 20 stycznia 1997 roku A. D. (3) weszła w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy J. K. / k. 76 akt lokalowych/.

W dniu 4 listopada 2011 roku Ł. D. sprzedał E. P. lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. z własnością którego związany był udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowiło prawo użytkowania wieczystego oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali za cenę 395.000 zł., zaś E. P. przedmiotową nieruchomość kupiła /wypis aktu notarialnego sporządzony przed notariuszem D. K. w K., rep. A nr 3555/2011 – k. 61-63/.

Pismem z dnia 9 października 2012 roku miasto (...) zaproponowało A. D. (1) rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) / k. 143-144 akt lokalowych/, na co ta nie wyraziła zgody, czemu dała wyraz z w piśmie z dnia 6 listopada 2012 roku / k. 147-148 akt lokalowych/.

W utrzymaniu mieszkania położonego w W. przy ul. (...) A. D. (1) pomagali jej rodzice, m.in. w ten sposób, że opłacali za nie czynsz. Nadto ojciec najemczynie T. D. (2) wraz z żoną pokryli koszty remontu zarówno mieszkania w W., jak i remontu mieszkania w K., stanowiącego własność Ł. D. – męża A. D. (1). Zakres prac remontowych mieszkania w W. był ogromny i wiązał się m.in. z wymianą parkietu, instalacji elektrycznej, jak i wyodrębnieniem dodatkowego pomieszczenia na łazienkę, której przedtem w tym lokalu nie było.

Po sprzedaży mieszkania w K., które wpierw odremontowano za kwotę ok. 40.000 zł., Ł. D. wraz z żoną A. D. (1) zwrócili przelewem kwotę 220.000 zł. / k. 51 – potwierdzenie przelewu/ rodzicom A. D. (1). Resztę pieniędzy z kwoty 395.000 zł. przeznaczyci na bieżące potrzeby. Zwrot pożyczki teściom podyktowany był głównie tym, iż mają oni na wychowaniu niepełnosprawnego syna B., który urodził się z niedotlenieniem i wymaga stałej opieki z czym wiąże się wysokie koszty. Syn B. otrzymuje rentę kwocie 850 zł., z czego 300 zł. przeznaczane jest na zakup leków. Po przejściu na emeryturę T. D. (2) sytuacja materialna jego i żony uległa znacznej zmianie. Do tej pory bowiem jako redaktor naczelny i wiceprezes spółki wydającej gazetę (...) zarabiał ok. 30.000-40.000 zł., aktualnie jego świadczenie emerytalne wynosi 3.500 zł. Wraz z żoną zamierza on sprzedać dom i kupić mieszkanie w W..

W mieszkaniu w W. przy ul. (...) Ł. D. zamieszkał wraz z żoną po ślubie, który odbył się w 2006 roku. Sprzedaż odziedziczonego przez niego mieszkania w K. była spowodowana koniecznością zwrotu pieniędzy teściom, którzy wyremontowali mieszkanie w W., a poza tym małżonkowie D. nie rozważali stałego zamieszkiwania w K. z uwagi na to, że mieszkanie przy ul. (...) położone było na czwartym piętrze w bloku, w którym nie było windy. W sytuacji małżonków D., którym urodziła się trójka dzieci kolejno w latach 2007, 2010, 2013 / k. 23-25 – odpisu skrócone aktów urodzenia/ takie mieszkanie nie byłoby przydatne ze względów funkcjonalnych.

Aktualnie małżonkowie D. zamieszkują wraz z małoletnimi dziećmi A., E. i T. u rodziców Ł. D. w K., co było spowodowane tym, że A. D. (1) źle znosiła ciężę, zaś w K. małżonkowie D. mieli znajomego ginekologa, pod opieką którego A. D. (1) znajduje się do dnia dzisiejszego / k. 22, 72 – zaświadczenia lekarskie/. Obecnie małżonkowie D. mają odłożone kilkadziesiąt tysięcy złotych, A. D. (1) zatrudniona jest na stanowisku przewodnika po kopalni w W., lecz przebywa na urlopie macierzyńskim i pobiera zasiłek macierzyński w kwocie ok. 1.800 zł. / k. 52 – zaświadczenie/. Aktualnie najstarszy ich syn chodzi do pierwszej klasy szkoły podstawowej w W., córka chodzi do przedszkola w K., zaś najmłodsza córka znajduje się pod opieką matki. Ł. D. pracuje zawodowo w (...) firmie (...) sp. z o.o., lecz aktualnie zajmuje niższe stanowisko niż poprzednio, co wiązało się z obniżeniem pensji o 1.300 zł. od poprzedniej, w związku z czym zarabia 4.193,84 zł. / k. 53 – zaświadczenie o dochodach/. Wraz z żoną nie posiadają żadnych praw własnościowych ani najemcy do innych lokali. Ich sytuacja materialna nie pozwala na zakup innego mieszkania, rodzice A. D. (1) również nie będą mogli ich wesprzeć finansowo w tym zakresie z uwagi na konieczność zapewnienia właściwych warunków życia swojemu niepełnosprawnemu synowi. W zależności od tego na ile pozwala stan zdrowia A. D. (1), rodzina D. stara się przebywać w W., przy czym w wrześniu 2014 roku A. D. (1) była w mieszkaniu w W. dwa razy przez okres po 4-5 dni, zaś w październiku 2014 roku przez okres również 4-5 dni. Rodzice A. D. (1) stale pomagają córce i jej mężowi zarówno finansowo poprzez uiszczanie czynszu oraz sprawując opiekę nad trójką wnuków. Obecnie małżonkowie D. zamieszkują w 100 m² domu jednorodzinnym, składającym się z czterech pokoi, przy czym dwa pokoje zajmują oni wraz z niepełnosprawnym synem, a pozostałe ich córka z dziećmi i mężem, który pomimo tego, że pracuje w W., na weekendy przyjeżdża do K..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, w tym zawarte w aktach lokalu, co do autentyczności których Sąd nie miał żadnych wątpliwości i które nie były kwestionowane przez żadną ze stron oraz w oparciu o zeznania: świadka T. D. (2) / k. 54-55/, pozwanego Ł. D. / k. 65-66/ i pozwanej A. D. (1) / k. k. 74-75/, które Sąd uznał w przeważającej mierze za wiarygodne, spójne, logiczne i korespondujące ze sobą.

Zeznania wskazanych osób były ze sobą zgodne w zakresie takich okoliczności, jak: udzielenie pożyczki na generalny remont mieszkania w W., w którym zamieszkała A. D. (1) wraz z mężem, jak i mieszkania w K., którego odnowienie było konieczne, aby możliwa była jego sprzedaż; zobowiązanie córki do zwrotu udzielonej pożyczki; zwrot pożyczki w kwocie 220.000 zł.; poniesienie kosztów remontu w K. przez T. D. (2); sytuacja finansowa i rodzinna małżonków D. oraz małżonków D..

Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom A. D. (1) w zakresie w jakim stwierdziła ona, iż mieszka w W. w lokalu nr (...) przy ul. (...), bowiem jak wynikało z zeznań jej męża Ł. D., cała rodzina D. mieszka u teściów w K.. Powyższe wynikało także z dalszych zeznań samej pozwanej, która twierdziła, iż znajduje się pod stałą opieką (...) lekarzy, jedno z dzieci uczęszcza do szkoły w W., drugie do przedszkola w K., trzecim zaś najmłodszym stale się ona opiekuje. Z kolei jej mąż, choć siedziba firmy, w której jest zatrudniony znajduje się w W., przyjeżdża na weekendy do K..

Sąd oddalił wniosek dowody pełnomocnika pozwanych o dopuszczenie dowodu z przesłuchania w charakterze świadków M. J. i Z. K. na okoliczność zamieszkiwania pozwanych w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W. z uwagi na to, że powyższa okoliczność została wyjaśniona w zeznaniach samych pozwanych, zaś przeprowadzenie innych dowodów w tym zakresie byłoby zbędne / k. 76/

Zebrane dowody były wystarczające do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o 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 (Dz.U.2014.150 j.t.).

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 (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie, sygn. akt I ACa 926/12 z dnia 2012-11-21, opubl. LEX nr 1289472).

Jak wyjaśnił to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 września 2001 roku, sygn. akt III CKN 404/00, opubl. LEX nr 52361 pojęcie "ważnych przyczyn" w rozumieniu art. 33 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zachowało aktualność na gruncie art. 11 ust. 10 obecnie obowiązującej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733). W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy wskazał, iż "ważna przyczyna", a więc przyczyna uzasadniająca powództwo wynajmującego o rozwiązanie najmu i nakazanie najemcy opróżnienia lokalu zachodzi także wówczas, gdy lokal stanie się z istotnych względów osobistych lub rodzinnych potrzebny wynajmującemu, a nie jest niezbędny najemcy. Pogląd ten jest wyrazem trafnego rozumienia treści i intencji art. 33 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (podobnie SN w wyroku z dnia 27 maja 1999 r., sygn. akt II CKN 362/98 (OSNC 1999, z 12, poz. 15).

Ponadto wykładnia pojęcia "ważnej przyczyny" jest czymś innym niż ocena żądania wynajmującego w świetle zasad współżycia społecznego, bowiem nie chodzi tu o ocenę zachowania się wynajmującego żądającego rozwiązania umowy, lecz o ocenę i wyważenie interesów stron tej umowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2002 roku, sygn. akt IV CKN 1214/00, opubl. Lex nr 80265).

Mając na względzie powyższe stanowiska judykatury, stwierdzić należało, iż w okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób twierdzić, aby pozwanym przedmiotowy lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. był niezbędny. Pozwani A. D. (1), Ł. D. wraz z trójką małoletnich dzieci zamieszkują de facto u rodziców pozwanej – małżonków D. w ich domu w K.. Uzasadnionym jest twierdzenie, iż centrum życiowe rodziny D. znajduje się w K., nie zaś w W.. W K. bowiem zamieszkuje A. D. (1), która znajduje się pod stałą opieką (...) lekarzy od kilku lat, łączy ją umowa o pracę z Kopalnią (...) Sp. z o.o. w W. / k. 52/, dzieci małżonków D. również zamieszkują w K., dwoje z nich uczęszcza do szkoły w W. i przedszkola w K.. Natomiast Ł. D., choć pracuje w (...) firmie, odbywa podróże służbowe, przyjeżdża na weekendy do K.. Rodzice A. D. (1) wciąż pomagają córce i jej mężowi opłacając czynsz za mieszkanie w W. oraz sprawując opiekę nad wnukami. W świetle powyższych okoliczności nie sposób uznać aby żywotne interesy małżonków D. koncentrowały się w W.. Wręcz przeciwnie, ośrodkiem funkcjonowania rodziny D. jest K., tam na stałe bowiem przebywa A. D. (1) wraz z trójką dzieci. Okoliczność, iż Ł. D. pracuje w W. - w ocenie Sądu – pozostaje bez wpływu na ustalenie centrum życiowego rodziny pozwanych, bowiem pierwszeństwo należy przyznać powiązaniom osobistym, a nie zawodowym. Skoro zatem życiowe interesy rodziny D. skumulowane są w K., a nadto pozwani mieszkają i mogą nadal zamieszkiwać u rodziców A. D. (1), to – w ocenie Sądu - istnieją przesłanki przemawiające za rozwiązaniem łączącego strony procesu stosunku najmu w oparciu o powołany na wstępie przepis. Na marginesie rozważań dodać należy, iż w dyspozycji małżonków D. pozostają oszczędności w wysokości około kilkudziesięciu tysięcy złotych, która to suma nie jest wystarczająca do zakupu mieszkania, jednakże z pewnością pozwala na wynajęcie mieszkania w W., tym bardziej, że pozwany Ł. D. ma stałą pracę, a rodzice pozwanej A. D. (1) wciąż wspierają ją finansowo.

W tym stanie rzeczy Sąd na podstawie przepisu art. 11 ust. 10 uopl, przyznając prymat interesom właścicielskim powoda miasta (...), któremu to przedmiotowy lokal jest niezbędny w celu realizacji zadań polegających na dostarczaniu pomocy mieszkaniowej osobom trzecim, w sytuacji gdy pozwani mogą zamieszkiwać w domu jednorodzinnym u rodziców pozwany A. D. (1), po rozważeniu interesów obu stron toczącego się procesu, orzekł o uwzględnieniu powództwa o rozwiązanie stosunku najmu w stosunku do pozwanych (pkt I wyroku).

Wobec orzeczenia o rozwiązaniu stosunku najmu i tym samym niedysponowania przez pozwanych skutecznym wobec powoda uprawnieniem do władania lokalem mieszkalnym, rozstrzygnięcie w zakresie eksmisji pozwanych Sąd wydał na podstawie przepisu art. 222 § 1 k.c w zw. z art. 11 ust. 10 uopl (pkt II wyroku).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego 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. Zgodnie z art. 14 ust. 4 powołanej ustawy 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 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.

W okolicznościach niniejszej sprawy niezasadnym było pozytywne orzekanie o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu lojalnego, z uwagi na to, że rodzina D. ma możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w K., w domu rodziców pozwanej A. D. (1), co potwierdziło przeprowadzone w toku niniejszego procesu postępowanie dowodowe.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 2 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 (Dz.U. z 2013 r., poz. 461).

z./ odpis wyroku wraz uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron .