

Sygn. akt I C 2153/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 luty 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Ogińska - Łągiewka

Protokolant: Dorota Kośla

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa: Miasta (...)

przeciwko: J. W., E. W.

o eksmisję

1. powództwo oddała;
2. zasądza od powoda Miasta (...)solidarnie na rzecz pozwanych J. W.i E. W.kwotę 200,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania

Sygn. akt I C 2153/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 sierpnia 2013 roku powód miasto (...)wniósł przeciwko pozwany: J. W.i E. W.o nakazie im opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w W.przy ul. (...)z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz wydanie go powodowi, a także o zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wyjaśnił, iż pozwani zajmują lokal mieszkalny położony w W.przy ul. (...), znajdujący się w zasobach miasta (...). Czynn, do opłacania którego zobowiązani byli pozwani, był niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Pozwanej E. W.przysługuje prawo własności do lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku przy ul. (...)w W.. W związku z powyższym pismem z dnia 19 kwietnia 2013 roku powód wypowiedział pozwany umowę najmu i wezwał pozwanych do wydania lokalu / k. 1-1v./.

W odpowiedzi na pozew pozwani reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanych podniósł, iż umowa najmu nie została skutecznie wypowiedziana. Dodał, że pozwani zawarli związek małżeński w dniu 14 kwietnia 1995 roku, pozwana nie jest stroną umowy najmu. Wypowiedzenie nie miało ani uzasadnienia faktycznego ani prawnego. Pozwany nie posiada tytułu prawnego do żadnego lokalu, który spełniałby warunki przewidziane dla lokalu zamiennego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 uopl. Aktualnie pozwana nie jest już właścicielem nieruchomości przy ul. (...). Pozwani zakwestionowali aby lokale przy ul. (...) spełniał warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Poza tym oba lokale stanowiły przedmiot majątku osobistego pozwanej. Ponadto powód nie wykazał aby czynsz najmu przedmiotowego lokalu był niższy niż 3% jego wartości odtworzeniowej w skali roku. Powód nie wykazał również, aby pozwany mógł faktycznie używać lokalu przy ul. (...) w W. ani też aby lokal ten spełniał warunki przewidziane dla lokalu zamiennego / k. 35-38/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 grudnia 1967 roku J. W. zawarł z miastem (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) / k. 21-23; okoliczność bezsporna/.

W dniu 14 kwietnia 1995 roku J. W. i E. B. zawarli związek małżeński / odpis skrócony aktu małżeństwa – k. 44/.

Zgodnie z oświadczeniem z dnia 25 października 2010 roku złożonym przez E. W. w lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) zamieszkiwali J. W. i E. W. / k. 7/.

Od września 2010 roku wymiar opłat za przedmiotowy lokal mieszkalny wynosił 526,91 zł. / k. 45/.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2013 roku, doręczonym w dniu 23 kwietnia 2013 roku, miasto (...) wypowiedziało E. W. i J. W., na podstawie przepisu 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 umowę najmu lokalu nr (...), położonego budynku przy ul. (...) w W. z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Podstawę wypowiedzenia stanowiło przysługiwanie tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, którego lokator mógł używać w związku z tym, że lokal ten spełniał warunki przewidziane dla lokalu zamiennego / k. 4 – wypowiedzenie, 5-6 – potwierdzenie odbioru/.

Według treści księgi wieczystej nr (...) (stan na dzień 6 sierpnia 2013 roku) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. X Wydział Ksiąg Wieczystych, E. W. przysługiwało prawo własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, który położony jest w W. przy ul. (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki, o łącznej powierzchni 49,73 m² / k. 9-13/.

Do dnia 21 maja 2013 roku E. W. była właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. / odpis z księgi w wieczystej – k. 14-20/.

E. W. jest 64 letnią emerytką. Pomieszkiwała u męża J. W. w lokalu przy ul. (...). Ich wspólne zamieszkiwanie było niemożliwe z uwagi na relacje między J. W. a jego pasierbcią oraz ze względu na chorobę matki pozwanej, którą E. W. się opiekowała. Od września 2013 roku pozwana mieszka u swojego męża, jednakże oboje są w fazie reorganizacji swojego życia.

Lokal przy ul. (...) pozwana otrzymała w darowiźnie od swojej przyjaciółki, aktualnie jest on wystawiony na sprzedaż. Docelowo ma ona zamiar mieszkać gdzie indziej, tj. w lokalu mieszkalnym przy ul. (...), który kupiła na odrębną własność.

J. W. ma 70 lat, jest na emeryturze, nie posiada żadnych zasobów mieszkaniowych. Jest jedynie właścicielem działki rekreacyjnej na M..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, których autentyczność nie budziła żadnych wątpliwości Sądu oraz w oparciu o zeznania pozwanych E. W. / k. 49-50/ oraz J. W. / k. 50/. Zeznania pozwanych były ze sobą zgodne, uzupełniały się nawzajem, stanowiąc w ocenie Sądu pełnowartościowy materiał dowodowy.

Zebrane dowodowy stanowiły wystarczającą podstawę do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przedmiotowe powództwo oparte jest na podstawie przepisu art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym, 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. Przewidziane w art. 222 § 1 kc roszczenie windykacyjne przysługuje zatem właścicielowi z takim zastrzeżeniem, że osobie, która faktycznie rzeczą włada przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie, np. wynikające z łączącego go z właścicielem stosunku najmu, do władania rzeczą. Dopóki stosunek taki trwa, dopóty wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie windykacyjne właściciela.

W ocenie Sądu stosunek najmu, jaki łączył powoda z pozwanym J. W. nie uległ rozwiązaniu, albowiem wypowiedzenie umowy najmu z dnia 19 kwietnia 2013 roku jest bezskuteczne wobec nieistnienia przyczyny wypowiedzenia.

W przedmiotowej sprawie powód, uzasadniając żądanie pozwu wskazywał, że pozwani zajmują lokal mieszkalny w W. przy ul. (...), bez tytułu prawnego, albowiem pismem z dnia 19.04.2013 roku została im skutecznie wypowiedziana umowa najmu wskazanego lokalu mieszkalnego. Powód, jako przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie umowy najmu pozwanym, wskazał przepis art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266), według którego właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Strona Powodowa podniosła, iż pozwana E. W. na dzień wypowiedzenia posiadała tytuł prawny do lokalu przy ul. (...) w W.. Jak wynika z zeznań pozwanej E. W., nabyła ona lokal mieszkalny przy ul. (...) do jej majątku odrębnego. Pozwana planuje przeprowadzić się do tego mieszkania, co nie oznacza, że ma ona prawny obowiązek zaspokajać potrzeby mieszkaniowe swojego męża, z którym od lat zamieszkuje osobno.

Zgodnie z treścią przepisu art. 281 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie wypowiedzenie umowy najmu dokonane wobec pozwanego J. W. uznać należało za bezpodstawne, albowiem wyżej wskazany przepis art. 281 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nie mógł znaleźć zastosowania odnośnie do sytuacji pozwanej.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że 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”. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, iż o „potrzebach rodziny” w rozumieniu wskazanego przepisu można mówić jedynie wówczas, gdy rodzina jest związana węzłem wspólnego pożycia. Tylko bowiem w takiej sytuacji powstają potrzeby dotyczące zespołu osób tworzących rodzinę (System Prawa Prywatnego, tom 11, Prawo rodzinne i opiekuńcze, s. 219).

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy stwierdzić należy, że co prawda pozwani pozostają w związku małżeńskim, ale faktycznie nigdy nie zamieszkiwali razem i prowadzą oddzielne gospodarstwa domowe.

W ocenie Sądu uznać należy, że E. W. oraz jej mąż J. W., w chwili dokonania wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie stanowili rodziny w rozumieniu art. 281 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, a zatem nie sposób uznać by w stosunku do pozwanego J. W. zaktualizowało się uprawnienie do korzystania z lokalu mieszkalnego, do którego tytuł prawny w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu przysługiwał wyłącznie jego żonie.

W dalszej kolejności wskazać należy, że 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. Dopiero zaistnienie wskazanych okoliczności warunkuje powstanie po stronie tegoż małżonka uprawnienia wskazanego w art. 281 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (M. Olczyk, Komentarz do ustawy z dnia 17 czerwca

2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.04.162.1691), w zakresie zmian do ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy Dz.U.64.9.59, Lex 2005). W niniejszej sprawie, stwierdzić należy ponad wszelką wątpliwość, że wymienione wyżej okoliczności nie zaistniały, a zatem po stronie pozwanego nie mogło zaktualizować się uprawnienie do korzystania z mieszkania, do którego tytuł prawny przysługiwał wyłącznie jego żonie. Wskazać bowiem należy, że pozwany miał zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, był bowiem najemcą lokalu mieszkalnego przy ul (...) w W., wobec czego nie sposób uznać by w chwili dokonania wypowiedzenia umowy najmu tego lokalu spełniała on przesłanki warunkujące powstanie po jej stronie uprawnienia, na które powód powoływał się w treści przedmiotowego wypowiedzenia. W ocenie Sądu nie jest możliwym 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. Bowiem 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 15 listopada 2011 roku uznać należało za bezzasadne, a tym samym bezskuteczne wobec pozwanego J. W..

Zatem wobec powyższego, uznając, że pozwany nadal posiada tytuł prawny do spornego lokalu mieszkalnego, powództwo w zakresie żądania opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu przez pozwanych należało oddalić w całości.

Co zaś tyczy pozwanej, to jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych pozwany J. W. zawarł umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego przed wstąpieniem w związek małżeński z E. W.. Z powyższego wynika, że pozwana nie była najemczynią tego lokalu mieszkalnego, nigdy nie przysługiwał jej bowiem tytuł prawny do lokalu. Jak wynika z zeznań pozwanych, E. W. jedynie pomieszkiwała u swojego męża w lokalu przy ul. (...) w W. z uwagi na skomplikowane relacje rodzinne małżonków. W świetle powyższych okoliczności, w ocenie Sądu, wypowiedzenie umowy najmu dokonane w stosunku do pozwanej E. W. należało ocenić jako bezskuteczne, ponieważ nie zostało skierowane do faktycznego najemcy lokalu.

W tym stanie rzeczy na podstawie w/w przepisów Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

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

z./ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. powoda.