Sygn. akt I C 3233/13

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Anna Ogińska - Łągiewka

Protokolant Alicja Kicka

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2014 roku w Warszawie

z rozpoznał sprawę

z powództwa Miasta(...)

przeciwko B. F., Z. F., M. F.

o rozwiązanie umowy najmu i eksmisję

I. Powództwo oddala;

II. Zasądza od powoda Miasta (...)solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 317,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 3233/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 grudnia 2013 roku powód miasto(...)wniósł przeciwko pozwanym B. F. i Z. F. o rozwiązanie na podstawie przepisu art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego umowy najmu lokalu nr (...) przy (...)w W. oraz nakazanie pozwanym opróżnienia przedmiotowego lokalu i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wyjaśnił, iż pozwani są najemcami powyższego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 25 maja 2010 roku. Ze zgromadzonych przez powoda dokumentów wynikało, iż pozwanym przysługiwało ograniczone prawo rzeczowe, tj. nieodpłatna i dożywotnia służebność osobista mieszkania lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. W związku z powyższym powód pismem z dnia 20 stycznia 2012 roku wypowiedział pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu. W toku czynności okazało się, że aktem notarialnym pozwani zrzekli się służebności w zamian za dożywotnią rentę. W tej sytuacji wypowiedzenie najmu zostało przez powoda cofnięte. Zdaniem pełnomocnika powoda zrzeczenie się służebności mieszkania miało charakter czynności pozornej, tj. pozwani wyzbyli się swojego prawa wyłącznie w celu zachowania prawa najmu / k. 3-5/.

W odpowiedzi na pozew pozwani B. i Z. F. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanych podniósł, iż z uwagi na to, że w dacie wypowiedzenia pozwani nie dysponowali tytułem prawnym do innego lokalu położonego w W. w dniu 14 lutego 2013 roku nie zostały spełnione przesłanki wypowiedzenia pozwanym umowy najmu i powód cofnął oświadczenie woli jej wypowiedzenia. Pełnomocnik dodał, że pozwani nie wyzbyli się swojego prawa wyłącznie w celu zachowania prawa najmu, ponieważ swoje potrzeby mieszkaniowe całości zaspokajali w lokalu przy ul. (...), ustanowiona służebność mieszkania nie była

im zatem potrzebna. Zamieniona została na dożywotnią rentę, która do dnia dzisiejszego jest wypłacana. Po drugie ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności osobistej mieszkania nie obejmowało M. F., syna pozwanych, który ze względu na swój stan zdrowia nie jest zdolny do samodzielnej egzystencji i wymaga stałej opieki bliskich. Powyższe okoliczności wskazują jednoznacznie, że podjęte przez pozwanych kroki nie czynią czynności zamiany służebności mieszkania na rentę – pozorną. Ponadto powód w niniejszym postępowaniu nie przedstawił dotychczas żadnych ważnych przyczyn, które uzasadniałyby konieczność rozwiązania stosunku najmu. Nadto uwzględnienie niniejszego powództwa prowadziłby do rażącego pokrzywdzenia pozwanych i rażąco naruszałoby zasady współżycia społecznego / k. 42-48/.

N rozprawie w dniu 18 czerwca 2014 roku pełnomocnik powoda rozszerzył powództwo o rozwiązanie umowy najmu również w stosunku do M. F. / k. 81/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 maja 2010 roku w W. pomiędzy miastem(...)jako Wynajmującym a B. i Z. F. jako Najemcami zawarta został umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), przedmiotem której był lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. o pow. użytkowej 28,82 $m^{(2)}$, w tym powierzchni mieszkalnej (...) $m^{(2)}$. Do zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą uprawniony był syn M. F.. Powyższa umowa została zawarta na czas nieoznaczony / k. 33-34 – umowa, k. 35 – załącznik do umowy lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 25 maja 2010 roku/.

Właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. jest Ł. M. (1). Lokal ten składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i holu o łącznej powierzchni 67,7500 m^2 / informacja z kartoteki lokali – k. 26/.

W dniu 22 czerwca 2010 roku została podpisana umowa dotycząca ograniczonego prawa rzeczowego w postaci nieodpłatnej i dożywotniej służebności osobistej mieszkania na rzecz B. F. i Z. F. mieszkania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., obejmującą w szczególności możliwość swobodnego korzystania ze wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń i urządzeń według ich osobistych potrzeb zgodnie z treścią paragrafu 2 oświadczenia Rep. A Nr 10388/2010 / k. 10-25 – wg treści księgi wieczystej Nr (...), stan na dzień 14 września 2012 roku/.

Zgodnie z obmiarem lokalu wg normy PN-ISO (...), wykonanej przez mgr inż. A. K., powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) przy ul. (...), wynosiła 65,66 m^2 / k. 64/.

W dniu 30 grudnia 2011 roku zawarta została w formie aktu notarialnego umowa renty pomiędzy małżonkami Z. F. i B. F. a Ł. M. (1) (syn B. F. i pasierb Z. F.), na mocy której małżonkowie F. oświadczyli, ze niniejszym aktem zrzekają się przysługującej im służebności obciążającej stanowiący odrębną nieruchomości lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W., objęty księgą wieczystą Kw nr (...) oraz wyrazili zgodę na wykreślenie wpisu służebności na ich rzecz w dziale III tej księgi wieczystej – w zamian za dożywotnią rentę w wysokości 250 zł. miesięcznie na rzecz każdego z nich, płatną na rzecz każdego z nich z góry do dnia 10 –ego każdego miesiąca, poczynając od dnia 1 stycznia 2012 roku, na co Ł. M. (2) wyraził zgodę /k. 27-30 – akt notarialny z dnia 30 grudnia 2011 roku zawarty przed asesorem notarialnym K. L., zastępcą notariusza B. B. (2) , rep. A Nr 3180/2011/.

B. F. i Z. F. do dnia 10 każdego miesiąca otrzymywali rentę od Ł. M. (1) / k. 52-59 – potwierdzenia dokonanych wpłat/.

Pismem z dnia 20 stycznia 2012 roku miasto (...)wypowiedziało B. i Z. F., na podstawie 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 mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. Przyczyną wypowiedzenia było posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości / k. 31/.

Na podstawie wizji przeprowadzonej w dniu 25 września 2012 roku w lokalu nr (...) przy ul. (...) ustalono, że w lokalu zamieszkują: B., Z. i M. F. / k. 9/.

W piśmie z dnia 8 lutego 2013 roku miasto (...)wyjaśniło B. i Z. F., iż z uwagi na to, że od dnia 22 czerwca 2010 roku zgodnie z oświadczeniem sporządzonym w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) przysługiwało im ograniczone prawo rzeczowe, tj. nieodpłatna i dożywotnia służebność mieszkania w lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i holu, całość o powierzchni użytkowej 67,75 $m^{(2)}$ oraz z uwagi na to, że lokal ten spełnia warunki lokalu zamiennego określone w art. 2 ust. 1 pkt 6 uopl, bezsprzecznie zaistniały przesłanki do złożenia im oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Ze względu jednak na to, że w dniu 30 grudnia 2011 roku sporządzona została umowa renty, na mocy której B. i Z. F. zrzekli się ograniczonego prawa rzeczowego w formie nieodpłatnej i dożywotniej służebności osobistej mieszkania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w zamian za dożywotnią rentę w wysokości 250 zł. miesięcznie, oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 20 stycznia 2012 roku jest wadliwe i nie powoduje zamierzonego skutku , tj. rozwiązania z nimi umowy najmu. Niezależnie od powyższego w piśmie tym stwierdzono, iż należy domniemywać, iż zrzeczenie się przez nich prawa rzeczowego w formie nieodpłatnej służebności mieszkania w zamian za dożywotnią rentę, było czynnością pozorną, mającą na celu osiągniecie korzyści majątkowej w postaci zachowania tytułu najmu do komunalnego lokalu mieszkalnego. Ze względu na powyższe miasto (...)zaproponowało pozwanym rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. / k. 7-8/.

Pismem z dnia 14 lutego 2013 roku miasto (...)anulowało wypowiedzenie umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. dokonane w stosunku do B. i Z. F. / k. 6/.

M. F. posiada orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności i wymaga stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji / k. 67 – orzeczenie o stopniu niepełnosprawności/.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym w dniu 21 lutego 2014 roku przez Zakład (...) w D. Ś., B. i Z. F. nie posiadali zaległości z tytułu opłat czynszowych / k. 69/.

Ł. M. (1) był inicjatorem ustanowienia służebności mieszkania na rzecz swoich rodziców, aby pokazać rodzicom, że o nich pamięta. Służebność ta nigdy jednak nie była realizowana. W mieszkaniu przy ul. (...) zamieszkiwał i zamieszkuje nadal Ł. M. (1) wraz ze swoją żoną i dzieckiem. Mieszkanie to zakupił częściowo z własnych środków, a częściowo z kredytu, przed zawarciem związku małżeńskiego. Kiedy jednak sytuacja materialna Ł. M. (1) pogorszyła się, uznał z żoną, że nie stać ich na utrzymanie ponad 60 m^2 mieszkania. Dowiedzieli się wówczas, że sprzedanie takiego mieszania wraz ze służebnością nie byłoby możliwe i dlatego Ł. M. (2) wraz z rodzicami postanowił o zamianie służebności na rentę.

B. F. i Z. F. od 24 lat zamieszkują w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w W., nigdy nie korzystali z ustanowionej dla nich służebności mieszkania. Opiekują się oni swoim synem M. F. chorym na autyzm, na którego B. F. otrzymuje zasiłek pielęgnacyjny. Miesięczne dochody małżonków F. oscylują w granicach 2.500-3.000 zł. Nie mają oni innego mieszkania, w którym mogliby zamieszkać. Renta, którą otrzymują od syna stanowi dla nich nieocenioną pomoc.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron i których autentyczność nie budziła żadnych wątpliwości Sądu. Nadto Sąd oparł się na zeznaniach pozwanych B. F. / k. 82/ oraz Z. F. / k. 82/ oraz świadka (syna pozwanej) Ł. M. (1) / k. 81/, które uznał za w pełni wiarygodne z uwagi na ich zgodność, wzajemną korelację, spójność wewnętrzną i logiczność.

Zebrane dowody stanowiły wystarczają podstawę do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie 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).

W okolicznościach niniejszej sprawy nie budziło wątpliwości Sądu, iż Ł. M. (1) ustanowił służebność mieszkania na rzecz B. i Z. F. w lokalu nr (...), stanowiącym jego własność, położonym w W. przy ul. (...) w W.. Ustanowienie służebności stanowiło wyraz troski o rodziców, niemniej jednak służebność ta nigdy nie była realizowana, co oznaczało, że małżonkowie F. nie zamieszkiwali w lokalu przy ul. (...), bowiem od 24 lat zaspokajali swoje potrzeby mieszkaniowe w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w W. przy ul. (...). W lokalu tym małżonkowie F. zamieszkują ze swoim niepełnosprawnym synem M. F., który choruje na autyzm i wymaga stałej opieki. Natomiast w mieszkaniu przy ul. (...) zamieszkuje Ł. M. (1) wraz z żoną i dzieckiem. Z uwagi jednak na pogorszenie się jego sytuacji materialnej Ł. M. (2) zamierza sprzedać to mieszkanie. Oczywistym było, iż sprzedaż mieszkania obciążonego służebnością osobistą byłoby niemożliwe, toteż Ł. M. (1) wraz z B. F. i Z. F. postanowili zamienić służebność mieszkania na rentę.

W ocenie Sądu nie sposób przyjąć aby umowa renty miała charakter pozorny i została zawarta jedynie w celu zachowania prawa najmu przez pozwanych.

Zgodnie z przepisem art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozoru. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. W myśl § 2 tego przepisu pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli wskutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze.

Rozróżnia się dwie podstawowe postaci pozorności:

1) pozorność czysta, zwana też bezwzględną lub absolutną, kiedy to strony, dokonując czynności prawnej, nie mają zamiaru wywołania żadnych skutków prawnych. W ich sferze prawnej nic się nie zmienia, a jedynym celem ich zachowania jest stworzenie u innych przeświadczenia, że czynność prawna, w takiej postaci jak ujawniona, została w

rzeczywistości dokonana. Jak to wyjaśnia SN w wyroku z dnia 23 czerwca 1986, I CR 45/86, Lex, nr 8766: "Czynność prawna pozorna, wyrażająca oświadczenie woli pozorne, nie ukrywająca innej czynności prawnej, nie wywołuje między stronami skutków prawnych, gdyż jest nieważna w świetle art. 83 § 1 k.c.

2) pozorność kwalifikowana, względna, zwana też relatywną. Strony zawierają czynność prawną pozorną tzw. symulowaną dla ukrycia innej, rzeczywiście przez te strony zamierzonej i dokonanej (czynność ukryta tzw. dysymulowana). Rzeczywistym zamiarem stron jest wywołanie innych skutków prawnych niż wynikałoby to z treści ujawnionych oświadczeń. Jest to najczęściej występujący w praktyce przypadek pozorności. Strony posługują się czynnością prawną ujawnioną dla ukrycia swoich rzeczywistych zamiarów. "Strony udają więc, że dokonują jakiejś czynności prawnej, a pozorność ma miejsce wtedy, gdy pod pozorowaną czynnością prawną nic się nie kryje, jak i wtedy, gdy czynność pozorna ma na celu ukrycie innej rzeczywistej i zamierzonej czynności prawnej" (wyrok SN z dnia 12 lipca 2002 r., V CKN 1547/00, Lex, nr 56054). Rozwiązaniem z punktu widzenia ważności złożonych oświadczeń w wyżej wymienionej sytuacji zajmuje się art. 83 § 1 zdanie drugie.

Czynność prawna pozorna jest dotknięta nieważnością (nieważność bezwzględna). Czynność taka nie wywołuje żadnych skutków prawnych od początku (ex tunc). Sąd powinien ją brać pod uwagę z urzędu / B. Lewaszkiewicz-Petrykowska w: komentarz do art. 83 k.c., opubl. Lex 2009/.

A zatem pozorność wyraża się w braku zamiaru wywołania skutków prawnych i jednoczesnym zamiarze stworzenia okoliczności mających na celu zmylenie osób trzecich. Istotne znaczenie ma niezgodność między aktem woli a jego uzewnętrznieniem. W wypadku złożenia oświadczenia dla ukrycia innej czynności prawnej chodzi o dwie czynności prawne, a mianowicie czynność prawną pozorną i ukrytą, a nie o jedną skumulowaną czynność. Gdy czynność pozorna ukrywa inną czynność, która nie jest ani zakazana, ani sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, to prawo nie odmawia jej skuteczności. Ocena ważności czynności prawnej następuje także pod kątem widzenia zachowania wymaganej formy (por. orz. SN: z dnia 22 października 1956 r., II CR 557/55, NP 1957, nr 9, s. 118; z dnia 16 marca 1955 r., 3 C 2100/54, NP 1955, nr 9, s. 106). Jeżeli umowa pozorna ukrywa inną czynność prawną o celu niegodziwym, stosuje się do niej art. 412 (por. orz. SN z dnia 19 grudnia 1972 r., III CZP 57/71, OSN 1973, poz. 37, wyt.) / K. Piasecki w: Komentarz do art. 83 k.c., opubl. Lex/.

W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy można by ewentualnie rozważyć pozorność bezwzględną, a więc taką kiedy strony czynności prawnej nie miały zamiaru wywołania żadnych skutków prawnych. Niemniej jednak w rozpoznawanej sprawie strony umowy renty doprowadziły do wywołania skutków prawnych bowiem Ł. M. (1) faktycznie opłacał rentę na rzecz swoich rodziców i taki był rzeczywisty zamiar stron tej umowy. Z uwagi zaś na to, że Ł. M. (2) zdecydował się sprzedać mieszkanie przy ul. (...), nie sposób twierdzić, że zrzeczenie się służebności tego mieszkania przez małżonków F. miało inny cel aniżeli umożliwienie synowi (pasierbowi) sprzedaż tego mieszkania. Tym bardziej, że ustanowienie służebności mieszkania stanowiło jedynie wyraz troski o „rodziców", miał zadbać o ich potrzeby na przyszłość, nie zaś zaspokajać ich bieżące potrzeby mieszkaniowe. Wobec powyższego – zdaniem Sądu orzekającego – umowa renty była i jest ważną czynnością prawną i nie można skutecznie podnosić zarzutu wady oświadczenia woli w postaci pozorności.

A zatem do rozważenia pozostała zasadność wytoczonego powództwa w kontekście przepisu art. 11 ust. 10 uopl. Mając na względzie rozważania poczynione na wstępie, stwierdzić należało, iż w okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób twierdzić, aby powodowi przedmiotowy lokal mieszkalny przy ul. (...) w W. był niezbędny. Pozwani zajmują ten lokal mieszkalny od wielu lat, służy on zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, sprawują w nim opiekę nad niepełnosprawnym synem, regularnie opłacają czynsz, nie mieli zaległości w zapłacie czynszu, zatem nie istnieją przesłanki przemawiające za rozwiązaniem łączącego strony procesu stosunku najmu w oparciu o powołany przepis.

W tym stanie rzeczy Sąd na podstawie przepisu art. 11 ust. 10 uopl orzekł o oddaleniu powództwa.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 kpc.

(...)

.