

Sygn. akt I C 303/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w I Wydziale Cywilnym

w składzie: SSR Adam Mitkiewicz

protokolant: apl.adw. Patrycja Czarnecka

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa Miasta (...)

przeciwko Z. W. i K. W. (1)

o rozwiązanie stosunku najmu i eksmisję

oddala powództwo

Sygn. akt I C 303/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31.01.2014 r. powód m.(...)wniósł przeciwko Z. W.i K. W. (1)o rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...)przy ul. (...)w W.i nakazanie pozwanym opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu, a także o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że Z. W.był właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w budynku przy ul. (...)w W., który nabył w drodze spadkobrania. Pozwany zbył przedmiotowy lokal za kwotę 330.000, 00 zł. W związku z powyższym pozwani byli w stanie zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe, bez pomocy urzędu m(...). Pomimo podjętych działań zmierzających do osiągnięcia porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania z pozwanymi umowy najmu, nie wyrazili oni zgody na powyższe we wskazanym terminie (pozew - k. 4-5).

Na rozprawie w dniu 29.04.2014 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwana podniosła, że zamieszkuje w spornym lokalu od 64 lat. W 2012 r. jej mąż sprzedał mieszkanie odziedziczone po matce ma ul. (...), w którym wcześniej mieszkał. Pieniądze ze sprzedaży przeznaczone zostały na uregulowanie długów, remont mieszkania, aparaty słuchowe oraz turnusy rehabilitacyjne w związku z czym z uzyskanej kwoty pozostało ok. 200.000, 00 zł (k. 36).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. W. (1) oraz Z. W. są najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Mocą aneksu do umowy najmu przedmiotowego lokalu z dnia 1.01.1961 r. K. W. (1) oraz Z. W. wstąpili w prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy K. J. (okoliczności bezsporne; aneks do umowy – k. 56 akt lokalu).

Matka Z. M. W. była właścicielką lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Przedmiotowy lokal został w drodze dziedziczenia ustawowego nabyty przez Z. W. (okoliczności bezsporne).

W dniu 6.08.2012 r. Z. W. oraz A. G. zawarli umowę sprzedaży lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) (akt notarialny - k. 18-23). Za pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkania Z. W. przeprowadził remont mieszkania przy

ul. (...), w W., kupił aparaty słuchowe dla siebie oraz żony, opłacił wyjazdy swoje oraz żony na turnusy rehabilitacyjne. Nadto kwotę ok. 50.000, 00 zł Z. W. przeznaczył na spłatę zobowiązań, które zostały zaciągnięte na leczenie jego matki oraz matki żony. W związku z poniesieniem ww. kosztów Z. W. pozostała kwota ok. 200.000, 00 zł (zeznania pozwanej K. W. (1) – k. 37; zeznania pozwanego Z. W. – k. 37).

K. W. (1) w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. mieszka od dzieciństwa, tj. od szóstego roku życia. Jest emocjonalnie związana z przedmiotowym mieszkaniem. Najemczyni jest osobą schorowaną – choruje na astmę oskrzelową, ma chory kręgosłup, lecz się okulistycznie, ma problemy ze słuchem. Nie posiada żadnego majątku, ani oszczędności, otrzymuje emeryturę w wysokości 1.900, 00 zł netto. Nie ma również bliskich, u których mogłaby zamieszkać w wypadku eksmisji (zeznania pozwanej K. W. (1) – k. 37).

Z. W. poza tym, co otrzymał ze sprzedaży mieszkania, nie posiada żadnego majątku. Otrzymuje emeryturę w wysokości 1.280, 00 zł netto. Jest osobą schorowaną – ma problemy związane z kręgosłupem, nie słyszy na jedno ucho, zaś na drugie słyszy w 17 %. Planuje zabieg wszczęcia implantu słuchowego, którego koszt to ok. 40.000, 00 zł. Nie ma w W. bliskich, do których mógłby przeprowadzić się w przypadku orzeczenia eksmisji. Najemca ma syna, który mieszka w B. wraz ze swoją ośmioletnią córką (zeznania pozwanego Z. W. – k. 37).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych do akt sprawy i wskazanych wyżej dokumentów, a także na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach lokalu nr 7 położonego w W. przy ul. (...) oraz na podstawie zeznań pozwanych K. W. (1) oraz Z. W.. Sąd dał wiarę ww. dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Sąd dał także wiarę zeznaniom pozwanych - były one logiczne, spójne oraz pozbawione nieścisłości, a nadto korespondowały zarówno ze sobą wzajemnie, jak i z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód oparł swoje roszczenie wobec pozwanych na przepisie art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), zgodnie z którym właściciel z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2 tegoż przepisu, może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Ustalony przez Sąd stan faktyczny pozostawał pomiędzy stronami bezsporny, zatem rozstrzygnięcie odnośnie słuszności roszczenia o rozwiązanie stosunku najmu z pozwanymi i nakazanie im opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. zależało wyłącznie od ustalenia czy w niniejszej sprawie istniała po stronie powoda ważna przyczyna uzasadniająca uwzględnienie powództwa w rozumieniu przepisu art. 11 ust. 10 wyżej powołanej ustawy. Wskazać należy, że 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. Powszechnie przyjmuje się, że "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 (por. wyrok SN z dnia 28 września 2001 roku, sygn. akt III CKN 404/00; wyrok SN z dnia 27 maja 1999 r., sygn. akt II CKN 362/98). W uzasadnieniu wyroku z dnia 27 maja 1999 roku, sygn. akt II CKN 362/98, który zapadł na gruncie poprzednio obowiązującej ustawy, Sad Najwyższy wyjaśnił, iż zwraca uwagę ogólnikowość pojęcia "ważnych przyczyn" i jego niedookreślenie. Powoduje to elastyczność unormowania, ale także trudności przy jego stosowaniu. Oceniając, czy w konkretnych okolicznościach zachodzą "ważne przyczyny" w rozumieniu art. 33 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, należy mieć na względzie przede wszystkim charakter i cel tego przepisu, odczytywane przy uwzględnieniu - z jednej strony - przyświecającej

naszemu prawu zasady ochrony własności (art. 21 i 64 Konstytucji RP) i - z drugiej strony - obecnej także w naszym prawie zasady ochrony lokatorów (najemców lokali mieszkalnych), która znalazła wyraz w art. 75 Konstytucji, a także m.in. w przepisach ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Z art. 35 tej ustawy wynika, że "ważną przyczyną", według art. 33 ustawy, jest konieczność przeprowadzenia rozbiórki budynku lub remontu albo modernizacji, wymagających opróżnienia niektórych albo wszystkich lokali. Innym przykładem takiej "ważnej przyczyny" jest posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, w którym może on zamieszkać. Nadto, ważna 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 niezbędny 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.

Mając na uwadze powyższe przyjąć należy, że ważna przyczyna rozwiązania stosunku najmu, w rozumieniu przepisu art. 11 ust 10 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) zachodzi, gdy dany lokal okazuje się być niezbędnym wynajmującemu z istotnych względów osobistych lub rodzinnych albo też w odniesieniu do osoby prawnej dla właściwego wykonywania zadań publicznych, natomiast najemca dysponuje możliwościami finansowymi, by swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoić w inny sposób (stanowisko to znajduje oparcie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2000 roku, II CKN 720/98). W ocenie Sądu, w sytuacji zaistnienia kolizji interesów pomiędzy stronami umowy najmu lokalu, która to kolizja dotyczyła z jednej strony ochrony interesu publicznego, z drugiej zaś prywatnych praw najemcy, pierwszeństwo należy przyznać realizacji uprawnień wynajmującego, ale tylko wtedy, gdy sytuacja finansowa najemcy umożliwia mu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w inny sposób i dlatego sporny lokal nie jest mu niezbędny (por. wyrok SN z dnia 27 stycznia 2000 r., II CKN 720/98).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy w pierwszej kolejności wskazać należało, że w ocenie Sądu powód nie wykazał, ażeby istniała po jego stronie ważna przyczyna uzasadniająca rozwiązanie stosunku najmu i nakazanie pozwanym opróżnienia lokalu. Nie została również spełniona druga z przesłanek koniecznych dla uwzględnienia powództwa wynajmującego, albowiem lokal, co do którego powód wniósł o rozwiązanie stosunku najmu, był niezbędny najemcom dla zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.

W toku postępowania powód wskazywał, że lokal nr (...) przy ul. (...) w W. jest mu niezbędny, albowiem mieszkaniowy zasób D.-Ś.m.st. W. systematycznie ulega zmniejszeniu, co spowodowane jest koniecznością opróżniania budynków, których stan techniczny zagraża życiu mieszkańców oraz dokonywanymi zwrotami budynków na rzecz ich byłych właścicieli lub spadkobierców w trybie przepisów dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.(...), jak również ze względu na fakt, że obecnie około 700 gospodarstw domowych oczekuje na dostarczenie lokalu komunalnego na terenie D.Ś.. W ocenie Sądu powyższe twierdzenia powoda nie świadczyły jednak o niezbędności rozwiązania umowy dla realizacji swojego interesu. Sąd zważył bowiem, że powód winien był przedstawić dowody wykazujące, że to właśnie lokal zajmowany przez pozwaną jest niezbędny do realizacji polityki mieszkaniowej gminy, bądź przedstawić np. listę osób, które faktycznie otrzymają przedmiotowy lokal po rozwiązaniu stosunku najmu z pozwanymi. W braku takich dowodów, w ocenie Sądu, przyczyna rozwiązania umowy najmu wskazywana przez powoda była przyczyną hipotetyczną. Celem prawidłowego wykazania własnego interesu powód winien był wskazać choćby komu zamierza wynająć przedmiotowy lokal oraz w jakim terminie.

W odniesieniu do możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez pozwaną zważyć należało, że pozwana Z. W. był właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W.. Przedmiotowy lokal pozwana nabyła w drodze spadkobrania po swojej matce, zaś następnie zbyła go za kwotę 330.000, 00 zł. W tym miejscu wskazać należy, że na mocy art. 33 pkt 2 k.r.o. przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie należą do majątku osobistego każdego z małżonków. Nie ulega zatem wątpliwości, iż środki pieniężne nabyte z tytułu sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład majątku osobistego spadkodawcy należą do jego majątku osobistego. Kwota nabyta z tytułu sprzedaży lokalu przy ul. (...) stanowiła zatem majątek osobisty pozwanego Z. W..

W świetle powyższego Sąd zważył, że brak jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że pozwana K. W. (1) ma możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, aniżeli przy pomocy m.(...). Pozwana nie posiada tytułu

prawnego do żadnej innej nieruchomości, nie ma również bliskich, u których mogłaby zamieszkać. Na uwagę zasługuje również fakt, że pozwana jest osobą starszą, leczącą się na szereg schorzeń. Od dzieciństwa zamieszkuje w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., jest związana emocjonalnie z tym mieszkaniem. Nadto jak już wskazane zostało środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) stanowią majątek odrębny Z. W.. Nie może zatem stanowić okoliczności uzasadniającej uznanie, że pozwana ma możliwość zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych fakt, że Z. W. jest w posiadaniu kwoty ok. 200.000, 00 zł. Skoro bowiem środki te należą do jego majątku osobistego, to pozwany nie jest zobowiązany do czynienia z nich nakładów na majątek wspólny. Nie ma zatem obowiązku zakupu, bądź najmu za te środki innego lokalu, w którym zamieszkać mogłaby także jego małżonka. Pozwany może przeznaczyć wskazane środki na dowolnie obrany cel, tj. np. na leczenie, pomoc synowi, czy też turnusy rehabilitacyjne, przy czym nie musi z tych środków zaspokajać potrzeb mieszkaniowych małżonki.

Mając na uwadze powyższe nie ulegało wątpliwości, że po stronie pozwanej K. W. (1) nie występowały ważne przyczyny, które uzasadniałyby rozwiązanie stosunku najmu i nakazanie jej opróżnienia lokalu. Ponadto Sąd zważył, że takie przyczyny nie występowały również w stosunku do pozwanego Z. W.. Wskazać należy, że choć wprawdzie pozwany posiada środki, które umożliwiłyby mu wynajęcie innego lokalu, aniżeli zajmowany dotychczas, to jednak rozwiązanie z nim stosunku najmu i orzeczenie eksmisji byłoby niecelowe. Wskazać należy, że pozwany jest osobą starszą - ma 70 lat, schorowaną, utrzymującą się z emerytury, której wysokość (1.280, 00 zł) wskazuje, że należy do ludzi przeciętnie sytuowanych. Powyższe okoliczności sprzeciwiają się zatem uznaniu, że tylko z uwagi na sprzedaż mieszkania odziedziczonego po matce i otrzymaniu środków z tego tytułu winien on opuścić zajmowany lokal i wynająć inny. Żądanie pozwu dotyczy rozwiązania stosunku najmu wiążącego powoda z pozwanymi mimo, że sytuacja majątkowa pozwanej K. W. (1) nie uzasadnia tego orzeczenie dotyczyło by jej osoby. Zdaniem Sądu z uwagi na treść art. 680¹§ 1 k.c. nie jest możliwym rozwiązanie stosunku najmu tylko z jednym z małżonków rozwiązanie stosunku najmu dotyczyło by więc obojgu małżonków w tym K. W. (1), która nie posiada oszczędności i której stan majątkowy nie pozwala na nabycie czy wynajęcie lokalu w W., zważywszy na jej wiek stan zdrowia i dochody była by ona osobą co do której należało by stwierdzić uprawnienie do lokalu socjalnego, tylko z uwagi na posiadane oszczędności i możliwość pokrywania z nich czynszu najmu pozwanemu nie przysługiwało by uprawnienie do lokalu socjalnego. Zważywszy przy tym należy, że nawet w wypadku przyjęcia możliwości rozwiązania stosunku najmu tylko wobec Z. W. i orzeczenia wobec pozwanego eksmisji z zajmowanego lokalu przysługiwałoby mu prawo do zamieszkiwania w nim z uwagi na prawo do lokalu K. W. (1). Zgodnie bowiem z art. 28¹ k.r.o. jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Wobec powyższego rozwiązanie z pozwanym stosunku najmu i nakazu opróżnienia lokalu stałoby się niecelowe.

Z wszystkich ww. względów Sąd uznał, że powództwo w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie mogło zostać uwzględnione, jako niespełniające kryteriów z art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów. W postępowaniu zostało wykazane, iż sytuacja pozwanych nie umożliwiała im zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, a lokal, w którym pozwani obecnie zamieszkują jest im niezbędny.

Z przytoczonych wyżej względów, Sąd na podstawie art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego orzekł jak w sentencji.

Z. odpisy doręczyć pełnomocnikowi powoda i pozwanej K. W..