

Sygn. akt I C 707/14

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 27 czerwca 2014 roku**

**Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Karol Smaga**

**Protokolant: apl. sędz. L. B. (1)**

**po rozpoznaniu dnia 27 czerwca 2014 roku w W.**

na rozprawie

**sprawy z powództwa miasta (...)**

przeciwko A. R. (1)

o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo,

**2. zasądza od miasta (...)na rzecz A. R. (1)kwotę 137 (sto trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.**

**Sygn. akt I C 707/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 marca 2014 roku powód miasto (...)– reprezentowane przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego L. C.(pełnomocnictwo – k. 5) – wniósł o nakazanie A. R. (1)opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku przy ulicy (...)w W.oraz wydanie go powodowi, a także o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana - reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata A. R. (2) (pełnomocnictwo – k. 37) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 30 lipca 1960 roku A. R. (1) (z domu B.) zawarła związek małżeński z W. R. (skrócony akt małżeństwa – k. 22).

A. R. (1) wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w W. po zmarłym najemcy L. B. (2) z dniem 25 listopada 2011 roku (aneks – k. 9).

Postanowieniem z dnia 6 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł separację związku małżeńskiego A. R. (1) i W. R.. Stało się ono prawomocne z dniem 28 czerwca 2013 roku (postanowienie – k. 40).

Pismem z dnia 26 listopada 2013 roku miasto (...)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 wypowiedziało A. R. (1)umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...)położonego w budynku przy ulicy (...)w W.z zachowaniem

miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano fakt posiadania przez A. R. (1) tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w W., tj. lokalu numer (...) przy ulicy (...) (wypowiedzenie – k. 23).

Na dzień dokonania wypowiedzenia mąż pozwanej W. R. był właścicielem lokalu numer (...) przy ulicy (...) w W. (bezsporne).

A. R. (1) zamieszkuje lokalu mieszkalnym numer (...) znajdującym się w budynku przy ulicy (...) w W. od 1995 roku. Wcześniej mieszkała z mężem. Jednakże z uwagi na stan zdrowia matki i konieczność opieki nad nią wprowadziła się do w/w lokalu. Powyższe stało się źródłem konfliktu z mężem. Od 1995 roku A. R. (1) nie utrzymuje kontaktu z mężem, nie mogła liczyć na jego wsparcie. Jej mąż nie widzi możliwości na jej zamieszkanie w jego lokalu. Lokal przy ulicy (...) jest wystarczający dla zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych, ma blisko do lekarza. A. R. (1) pobiera emeryturę w kwocie 2.000 złotych, na leki wydaje ponad 500 złotych miesięcznie (zeznania pozwanej – k. 45).

A. R. (1) została zaliczona do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności (orzeczenie – k. 41).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy, a wskazane powyżej dokumenty, a także zeznania pozwanej A. R. (1) (k. 45).

Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność, w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, nie nasuwała żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Sąd dał również wiarę zeznaniom pozwanej, albowiem są spójne i logiczne oraz znajdują potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo w niniejszej sprawie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z brzmieniem art. 675 § 1 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Obowiązek ten obciąża również pozostałe osoby zamieszkujące z najemcą (art. 675 § 2 kc).

W ocenie Sądu stosunek najmu, jaki łączył powoda z A. R. (1) nie uległ rozwiązaniu, albowiem wypowiedzenie umowy najmu z dnia 26 listopada 2013 jest bezskuteczne wobec nieistnienia przyczyny wypowiedzenia.

W przedmiotowej sprawie powód, uzasadniając żądanie pozwu wskazywał, że pozwana zajmuje lokal mieszkalny numer (...), znajdujący się przy ulicy (...) w W. bez tytułu prawnego, albowiem pismem z dnia 26 listopada 2013 roku została jej skutecznie wypowiedziana umowa najmu wskazanego lokalu mieszkalnego. Powód, jako przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie umowy najmu pozwanej, 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), tj., fakt posiadania przez A. R. (1) tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego w W., tj. lokalu numer (...) przy ulicy (...). Według powołanego przepisu 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 mąż pozwanej jest właścicielem lokalu numer (...) przy ulicy (...) i lokalu numer (...) przy ulicy (...) zatem pozwanej, w myśl przepisu art. 28<sup>1</sup> Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego przysługuje uprawnienie do korzystania z wymienionego lokalu mieszkalnego, a zatem posiada ona tytuł prawny do innego lokalu niż obecnie przez nią zajmowany lokal numer (...) położony w budynku przy ulicy (...) w W., co z kolei stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu określoną w art. 11 ust. 3 pkt 2 u.o.p.l.

Zgodnie z treścią przepisu art. 28<sup>1</sup> 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 A. R. (1) uznać należało za bezpodstawne, albowiem wyżej wskazany przepis art. 28<sup>1</sup> 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 na dzień dokonania wypowiedzenia pozwana z mężem pozostawali w prawnej separacji, albowiem postanowieniem z dnia 6 czerwca 2013 roku (prawomocnym z dniem 28 czerwca 2013 roku) Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł separację związku małżeńskiego A. R. (1) i W. R.. Małżonkowie zaś pozostawali w faktycznej separacji na długo przed dokonaniem wypowiedzenia, bo od 1995 roku, kiedy to pozwana wyprowadziła się do matki, aby sprawować nad nią opiekę. Od tego czasu nie mogła liczyć na pomoc i wsparcie męża. Dlatego uznać należy, że pozwana oraz jej mąż, w chwili dokonania wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w W., nie stanowili rodziny w rozumieniu art. 28<sup>1</sup> Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, a zatem nie sposób uznać by w stosunku do pozwanej A. R. (1) zaktualizowało się uprawnienie do korzystania z lokali mieszkalnych, do których tytuł prawny przysługiwał mężowi pozwanej.

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. 28<sup>1</sup> 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. 28<sup>1</sup> 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 pozwanej nie mogło zaktualizować się uprawnienie do korzystania z mieszkania, do którego tytuł prawny przysługiwał wyłącznie jej mężowi. Wskazać bowiem należy, że pozwana miała zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, była bowiem najemcą lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w W., wobec czego nie sposób uznać by w chwili dokonania wypowiedzenia umowy najmu tego lokalu spełniała ona 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. 28<sup>1</sup> Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

Mając na względzie powyższe rozważania, wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez powoda pismem z dnia 26 listopada 2013 roku uznać należało za bezzasadne, a tym samym bezskuteczne wobec pozwanej A. R. (1). Zatem wobec powyższego, uznając, że pozwana nadal posiada tytuł prawny do spornego lokalu mieszkalnego, powództwo w zakresie żądania opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu przez pozwaną należało oddalić w całości.

Niezależnie od powyższego żądanie powoda należało uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (zasadą sprawiedliwości społecznej) z uwagi na wyżej przytoczone okoliczności (porzucenie domu rodzinnego przez pozwaną w celu opieki nad chorą matką, co doprowadziło do rozpadu małżeństwa, braku wsparcia i pomocy ze strony męża, w tym zakresie możliwości wspólnego z nim zamieszkiwania) oraz z uwagi na aktualny stan zdrowia pozwanej (jest zaliczona do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności).

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. Powód jest tą stroną procesu, która przegrała przedmiotową sprawę, w związku z tym obowiązany jest zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu. Warunkiem zasądzenia od strony przegrywającej na rzecz przeciwnika kosztów procesu jest zgłoszenie żądania, który w niniejszej sprawie został spełniony, albowiem pełnomocnik pozwanej wniósł o zasądzenie kosztów procesu w odpowiedzi na pozew. W skład kosztów należnych stronie pozwanej wchodzi wynagrodzenie adwokata w kwocie 120 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych.