

Sygn. akt I C 886/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia SO Ewa Tomczyk

Protokolant Dorota Książczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2015 roku w Piotrkowie Tryb.

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. T.

przeciwko R. S. (1), J. S. (1), A. S. i B. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

i z powództwa R. S. (1) i J. S. (1)

przeciwko Gminy M. T.

o zapłatę kwoty 145.000 zł

z powództwa głównego:

1. nakazuje pozwanym R. S. (1), J. S. (1) i A. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...);
2. orzeka, że pozwanym R. S. (1), J. S. (1) i A. S. nie służy prawo do lokalu socjalnego;
3. umarza postępowanie wobec pozwanego B. S.;
4. zasądza od pozwanych R. S. (1), J. S. (1) i A. S. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy M. T. kwotę 320,00 (trzysta dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

I. z powództwa wzajemnego:

odrzuca pozew wzajemny.

Sygn. akt I C 886/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 maja 2013 r. złożonym do Sądu Rejonowego w Tomaszowie M., pełnomocnik Gminy M. T. wniósł o nakazanie pozwanym R. S. (1), J. S. (1), A. S. i B. S. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w T. oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik strony powodowej wskazał, że pozwani dysponowali lokalem mieszkalnym na podstawie umowy najmu z dnia 2.11.1993 r., która to umowa została wypowiedziana z uwagi na posiadanie przez pozwanych tytułu prawnego do innego lokalu.

Na rozprawie w dniu 17 grudnia 2013 r. zostało złożone powództwo wzajemnie wytoczone przez pozwanych R. S. (1) i J. S. (1), w którym wnieśli o zwrot nakładów poniesionych na budowę lokalu mieszkalnego, którego dotyczy żądanie eksmisji w wysokości 145.000 zł w zamian za zwrot tego lokalu (k. 53-58).

Postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie M.. stwierdził swą niewłaściwość i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Piotrkowie Tryb. (k. 99).

Pismem z dnia 12 marca 2015 r. pełnomocnik strony pozwanej cofnął powództwo wobec B. S. (k. 153).

Pełnomocnik strony powodowej (pозwanej wzajemnej) w pismach z dnia 20 sierpnia 2014 r. (k. 107) i z dnia 10 kwietnia 2015 r. (k. 159) wniósł o odrzucenie pozwu wzajemnego, a w przypadku oddalenia wniosku o odrzucenie pozwu wzajemnego - o oddalenie powództwa wzajemnego i zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych .

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy zawartej w dniu 19 maja 1988 r. Przedsiębiorstwo (...) w T. M.. udostępniło J. S. (1) i R. S. (1) wydzieloną część strychu o powierzchni 117,06 m² w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w T. M.. w celu wykonania robót budowlano – montażowych związanych z przystosowaniem tego pomieszczenia na lokal mieszkalny. Małżonkowie S. zobowiązali się do wykonania prac adaptacyjnych na strychu na własny koszt i ryzyko.

(dowód: kopia umowy nr (...) – k. 61-63)

J. i R. S. (2) uzyskali pozwolenie na budowę obejmującą adaptację strychu na pomieszczenie mieszkalne oraz wykonali wszystkie prace adaptacyjne czyniące z tego pomieszczenia lokal mieszkalny.

(okoliczność niesporna)

W ten sposób zaadaptowany strych stał się następnie przedmiotem umowy najmu zawartej w dniu 2.11.1993 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) w likwidacji w T. M.. a J. i R. małż. S. jako najemcami.

(dowód: stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – k. 7)

W trakcie trwania stosunku najmu po stronie najemców zaczęły występować zadłużenia z tytułu opłat czynszowych. Pismem z dnia 1 sierpnia 2001 r. skierowanym do (...) Sp. z o.o. w T. M.. zarządzające w imieniu Gminy M. T. M.. nieruchomościami komunalnymi wezwało do uregulowania zaległości związanych z wynajmem lokalu, których wysokość określono na 13.614 zł oraz uprzedziło o zamiarze wypowiedzenia najmu na wypadek nieuregulowania zadłużenia.

(dowód: wezwanie do zapłaty – k. 71 akt sprawy I C 154/03)

Pismem z dnia 25.09.2001 r. (...) Sp. z o.o. w T. M.. wypowiedziało J. S. (1) najem zajmowanego przez niego i jego rodzinę lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 31.10.2001 r.

(dowód: wypowiedzenie umowy – k. 11 akt sprawy I C 154/03)

Ponieważ nie doszło do dobrowolnego opróżnienia przed Sądem Rejonowym w Tomaszowie M.. w sprawie sygn. akt I C 154/03 toczył się proces z powództwa Miasta T. M.. przeciwko R. S. (1), J. S. (1), A. S. i B. S. o opróżnienie lokalu mieszkalnego.

R. S. (1) i J. S. (1) w sprawie sygn. akt I C 154/03 wytoczyli przeciwko Gminie M. T. M.. powództwo wzajemne o zwrot nakładów na budowę mieszkania przy ul. (...) w T. M.. Sąd Rejonowy w Tomaszowie M.. przekazał sprawę o opróżnienie lokalu mieszkalnego oraz powództwo wzajemne Sądowi Okręgowemu w Piotrkowie Tryb., gdzie powództwo wzajemne zostało wyłączone i potraktowane jako odrębny pozew i rozpoznane przez Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. (sygn. akt I C 366/03), zaś sprawa o eksmisję przekazana Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie M..

Prawomocnym wyrokiem z dnia 25.09.2006 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie M.. oddalił powództwo o eksmisję uznając, że wypowiedzenie pozwanym umowy najmu było bezskuteczne, bowiem w dacie wypowiedzenia umowy najmu podmiot wypowiadający umowę nie był uprawniony do wypowiedzenia umowy oraz wobec wypowiedzenia umowy najmu jedynie jednemu najemcy, gdy tymczasem najemcami byli oboje małżonkowie S..

(dowód: wyrok z uzasadnieniem – k. 65-77)

Wyrokiem z dnia 29.12.2004 r. Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. w sprawie sygn. akt I C 366/03 oddalił powództwo J. S. (1) i R. S. (1) o zwrot nakładów. Sąd Okręgowy wskazał, że w świetle art. 676 k.c. roszczenia najemcy o zwrot ulepszeń na lokal powstają dopiero po zakończeniu najmu i dokonaniu faktycznego zwrotu rzeczy będącej przedmiotem najmu. Ponieważ nie doszło do rzeczywistego zwrotu lokalu mieszkalnego, który był przedmiotem wypowiedzenia umowy najmu roszczenie małż. S. Sąd Okręgowy uznał za przedwczesne i z tego powodu oddalił powództwo.

(dowód: wyrok z uzasadnieniem – k. 96-101 akt sprawy I C 366/03)

Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 24 maja 2005 r. w sprawie sygn. akt I ACa 533/05 oddalił apelację pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb z dnia 29.12.2004 r.

(dowód: wyrok z uzasadnieniem – k. 129 -131 odwrót akt sprawy I C 366/03)

Pozwanym J. S. (1) i R. S. (1) przysługuje prawo użytkowania wieczystego stanowiącej własność Gminy M. T. M.. nieruchomości położonej w T. M.. przy ul. (...) o powierzchni 0,0746 ha oznaczonej w rejestrze gruntów numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie M.. jest urządzona księga wieczysta (...) oraz są właścicielami budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Powyższe nabyli na podstawie umowy zawartej przed notariuszem J. G. w T. M.. aktem notarialnym z dnia 24.09.2009 r. rep. A Nr 5. (...).

(dowód: wypis aktu notarialnego – k. 17-18)

Pismem z dnia 14.01.2013 r. (...) Sp. z o.o. w T. M.. wypowiedziało pozwanym J. i R. S. umowę najmu z dnia 2.11.1993 r. z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, to jest nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w T. M..

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu – k. 12)

Nieruchomość przy ul. (...) w T. M.. stanowi własność powodowej Gminy.

J. i R. S. do chwili obecnej nie zwrócili lokalu powodowej Gminie. B. S. od 2007 r. mieszka na stałe w Anglii.

(okoliczności niesporne)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Do wypowiedzenia umowy najmu lokalu w niniejszej sprawie zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2014 r., poz. 150)– zwanej dalej w skrócie u. ochr. pr. lok., bowiem pozwani mają status lokatorów w

rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy- pozwani J. S. (1) i R. S. (1) jako najemcy lokalu, pozostali pozwani jako ich domownicy.

Podstawę wypowiedzenia umowy najmu w niniejszej sprawie stanowił art. 11 ust. 3 pkt 2 u. ochr. pr. lok. uprawniający do wypowiedzenia przez właściciela stosunku najmu osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, o ile lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Bezspornym jest, że J. i R. S. (1) posiadali w chwili wypowiedzenia umowy najmu tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, w którym faktycznie w tej dacie zamieszkiwali.

Pozwani oponowali opróżnieniu lokalu, żądając by Gmina M. T. M.. rozliczyła się z nimi uprzednio z nakładów poczynionych na lokal.

Taką obronę małżonkowie S. podjęli już wcześniej w poprzednio toczącej się sprawie o opróżnienie lokalu, w której była inna podstawa wypowiedzenia umowy najmu – to jest podstawą żądania eksmisji była zwłoka z zapłatą czynszu - to jest podstawa z art. 11 ust. 2 pkt 2 u. ochr. pr. lok. Dlatego też mimo tożsamości żądania zgłoszonego przez Gminę w niniejszej sprawie z żądaniem zgłoszonym w poprzednio toczącym się procesie o eksmisję okoliczności rozpoznawanej sprawy są inne, co oznacza, że nie zachodzi w odniesieniu do tego roszczenia powaga rzeczy osądzonej.

Ponieważ od chwili doręczenia pozwanym (powodom wzajemnym) odpisu pozwu do chwili wyrokowania upłynął okres wypowiedzenia z podstawy z art. 11 ust. 3 pkt 2 u. ochr. pr. lok. kwestia tego, czy (...) Towarzystwo Budownictwa (...) było uprawnione do wypowiedzenia umowy najmu nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wskazać bowiem należy, że doręczenie odpisu pozwu w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego stanowił wypowiedzenie umowy najmu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997 r., III CZP 39/97, OSNC 1997/12/191, OSP 1998/2/30).

Skuteczne wypowiedzenie umowy najmu oznacza, że pozwani R. i J. S. nie mają tytułu do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego i są obowiązani do jego opróżnienia. Oznacza to również zasadność żądania pozwu wobec pozwanej A. S.. Ją nie łączył z wynajmującym żaden stosunek prawny. Najem lokalu mieszkalnego jest bowiem w świetle przepisów Kodeksu cywilnego stosunkiem zobowiązaniowym dwustronnym między dwoma podmiotami, tj. wynajmującym i najemcą (art. 680 i 659 § 1 k.c.), również wtedy, gdy wraz z najemcą z mieszkania korzystają osoby mu bliskie i członkowie jego rodziny (wymienieni w art. 691 § 1 k.c.). Aczkolwiek dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych również tych osób najemca zawiera umowę najmu, to jednak między nimi a wynajmującym - jak wynika z przepisów k.c. - nie powstaje żaden stosunek prawny w związku z ich zamieszkaniem w mieszkaniu najemcy (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 1970r., III CZP 61/69, OSNC 1971, z.7-8, poz.118).

Powyższe osoby „reprezentując” prawa najemcy wynikające z umowy najmu mogą korzystać z tych praw, które przysługują najemcy, między innymi prawa zamieszkiwania do czasu, kiedy trwa stosunek najmu. W przypadku zatem wypowiedzenia umowy najmu, tak jak najemca, zobowiązane są do opróżnienia lokalu. Powyższe potwierdza także treść art.668 § 2 k.c., zgodnie z którym stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.

Zatem wobec skutecznego rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego z J. i R. S. (1), także pozwana A. S. jest obowiązana do opróżnienia lokalu i ma ona także status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u. ochr. pr. lok., gdyż w oparciu o stosunek użyczenia uprawniona była do używania lokalu. Posiadanie natomiast statusu lokatora ma tę konsekwencję, że Sąd musi badać w odniesieniu do tych osób uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Stosownie do art. 14 ust. 1 i 3 u. ochr. pr. lok. sąd w sprawie o opróżnienie lokalu z urzędu bada, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego i w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Ponieważ pozwani J. i R. S. posiadają tytuł prawny i mieszkają we własnym domu nie są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego. To samo

dotyczy ich córki, której z racji stosunku pokrewieństwa zapewniają prawo zamieszkiwania w ich domu. Powyższe uzasadniało rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I. 2 sentencji wyroku.

Ponieważ Gmina M. T. M.. cofnęła powództwo wobec B. S. (zanim został mu skutecznie doręczony odpis pozwu), należało na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1, 3 i 4 k.p.c. orzec o umorzeniu wobec niego postępowania.

Sąd nie uwzględnił wniosku pełnomocnika pozwanych (powodów wzajemnych) o odroczenie rozprawy bowiem okoliczności na które powołał się pełnomocnik tego nie uzasadniały. Okoliczność, że pozwani dopiero na dzień przed rozprawą zdecydowali się powierzyć prowadzenie sprawy pełnomocnikowi musiało obciążać ich ryzykiem, że pełnomocnik nie będzie mógł stawić się na rozprawę. Z kolei usprawiedliwianie niestawiennictwa z powodu choroby stron i ich pełnomocników reguluje art. 214 ¹ § 1 k.p.c. a pełnomocnik nie usprawiedliwił niestawinnictwa w sposób wskazany w tym przepisie. Nie zostało również uprawdopodobnione, że kwestia będąca przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie była przedmiotem rokowań ugodowych między stronami.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu z powództwa głównego stanowił przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Jeśli zaś chodzi o roszczenie z powództwa wzajemnego, wskazać należy, że było ono już przedmiotem rozpoznania przez sąd, co obliowało Sąd do rozważenia, czy zachodzi powaga rzeczy osądzonej.

Powaga rzeczy osądzonej (res iudicata) zachodzi, gdy w sprawie uprzednio już osądzonej prawomocnym wyrokiem oraz w sprawie później wniesionej występuje tożsamość stron oraz identyczność przedmiotów rozstrzygnięcia w związku z podstawami obu powództw. Sąd, badając zarzut powagi osądzonej, powinien ustalić, czy po uprawomocnieniu się poprzedniego orzeczenia zaszła zmiana okoliczności faktycznych sprawy, która – mimo tożsamości żądania nowego pozwu z żądaniem zgłoszonym w poprzednim procesie- uzasadnia rozpatrzenie tej samej sprawy w nowym procesie.

Powództwo o zwrot nakładów na lokal mieszkalny zostało prawomocnie oddalone z uwagi na jego przedwczesność wobec nie dokonania przez pozwanych zwrotu lokalu. Pozwani (powodowie wzajemni) do chwili obecnej nie zwrócili lokalu Gminie.

Oznacza to, że po uprawomocnieniu się poprzedniego rozstrzygnięcia nie nastąpiła zmiana okoliczności uzasadniająca rozpatrzenie tej samej sprawy w nowym procesie. Powyższe skutkowało odrzuceniem pozwu wzajemnego na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 202 k.p.c.

Sędzia SO Ewa Tomczyk

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi J. i R. S.

5.05.2015 r.