

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 kwietnia 2018 roku

Pozwem z 1 stycznia 2017 roku (...) W. wniosło o nakazanie Arturowi D., J. D. oraz B. D. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) oraz wydanie lokalu stronie powodowej, a także zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając wniesione powództwo strona powodowa wskazała, że w dniu 5 grudnia 2008 r. zawarła z pozwanym A. D. (1) umowę najmu, której przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...), będący własnością powoda. W postępowaniu powadżonym przez Wydział Zasobów Lokalowych dla D. O. wykazano, że A. D. (1) legitymuje się tytułem prawnym do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, w konsekwencji w dniu 16 lipca 2013 r. wypowiedziano pozwanemu umowę najmu. Pomimo dokonanego wypowiedzenia pozwani nadal zajmują przedmiotowy lokal.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, podnosząc że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Wypowiedzenie nie zostało bowiem doręczone skutecznie, gdyż w chwili wypowiedzenia A. D. (1) przebywał w areszcie śledczym w W., natomiast pismo z wypowiedzeniem zostało odebrane przez siostrę A. D. (1), która nie jest domownikiem. Pozwany wskazał również, że co prawda jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) - (...) W., lecz w lokalu tym zamieszkuje aktualnie jego była partnerka – K. J. wraz z dwojgiem ich dzieci, z którymi ze względu na zaistniały z partnerką konflikt, pozwany nie może mieszkać. Nadto A. D. (1) podniósł, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie również z tego powodu, że żądanie eksmisji wobec jego małoletnich synów jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W sprawie ustalono następujący stan faktyczny.

W zasobach mieszkaniowych (...) W. znajduje się lokal nr (...) położony w W. przy ul. (...). Na podstawie aneksu nr (...) do umowy najmu z dnia 4 sierpnia 1966 roku, zawartego 5 grudnia 2008 roku, (...) W. zawarło z A. D. (1) umowę najmu, której przedmiotem był wyżej wskazany lokal, składający się z dwóch pokoi, przedpokoju, ciemnej kuchni, łazienki i toalety, o łącznej powierzchni 36,07 m², w tym powierzchni 25,35 m² powierzchni użytkowej. Z tytułu najmu najemca zobowiązał się do uiszczenia wynajmującemu opłaty w łącznej wysokości 228,45 złotych, na które składały się: czynsz, ogrzewanie, centralna ciepła woda, dostawa zimnej wody, odbiór nieczystości płynnych oraz stałych (dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 6-10).

A. D. (1) jest właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. w D. P.. Mieszkanie składa się z dwóch pokoi oraz aneksu kuchennego. W lokalu tym przebywa była partnerka pozwanego, K. J., wraz z ich wspólnymi synami: J. D. i B. D.. A. D. (1) rozstał się z partnerką około 2015 roku. K. J. nie pracuje, przy wsparciu finansowym byłego partnera, zajmuje się opieką nad ich małoletnimi dziećmi. J. D. i B. D. nie mają sądownie ustalonego prawa do alimentów. Od ojca otrzymują na utrzymanie miesięcznie około 2000 złotych. D. na stałe w lokalu przy ul. (...) w W.. Ich pobyt w lokalu nr 80 położonym w W. przy ul. (...) wiąże się z wizytami u ojca. W lokalu tym posiadają także stałe zameldowanie (dowód: zeznania K. J., zapis elektroniczny z rozprawy z 22 września 2017 roku, k. 89; zeznania A. D. (1), k. 103-104).

Pismem z dnia 16 lipca 2013 roku Zarząd D. O. m. s t. W. wypowiedział A. D. (1) ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2013 roku umowę najmu lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...), wskazując jako podstawę prawną art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to jest posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu. Ponieważ w okresie od 29 stycznia 2013 roku do 1 sierpnia 2014 roku Artur D. przebywał w warunkach izolacji zapobiegawczej w Areszcie Śledczym, wypowiedzenie umowy najmu po dwukrotnym awizowaniu zostało zwrócone do nadawcy. Przedmiotowa korespondencja została

odebrana w dniu 24 marca 2014 roku w urzędzie miejskim przez siostrę pozwanego- A. D. (2) (dowód: wypowiedzenie umowy najmu, k.15, potwierdzenie odbioru, k. 16; notatka urzędowa z odbioru korespondencji, k. 113; świadectwo zwolnienia, k.68; zeznania A. D. (2), zapis elektroniczny z rozprawy z 25 kwietnia 2018 roku, k. 228;)

A. D. (1) ma 44 lata. Prowadzi własną działalność gospodarczą, z której otrzymuje przychód w wysokości około 4 500 złotych miesięcznie. Nie korzysta z pomocy społecznej i nie ma większych problemów zdrowotnych. (dowód: orzeczenie o niepełnosprawności, k. 70; pisma z ZUS, k. 58 i 60)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów oraz zeznań świadków A. D. (2) i K. J. oraz zeznań pozwanego A. D. (1). Autentyczność i wiarygodność wskazanych dowodów nie budziła wątpliwości Sądu, który w pełni nadał im walor wiarygodności, odstępując na podstawie art. 328 § 2 k.p.c. od ich szczegółowego uzasadniania. W ustaleniach faktyczny pominięto zeznania świadka M. S., który jako administrator budynku przy ul. (...) nie był w stanie stwierdzić czy pozwani w lokalu przebywają. Sąd oddalił natomiast wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka P. K., gdyż okoliczności na które miał zeznawać zostały już w dotychczasowym toku postępowania wykazane zgodnie z wnioskowaną tezą dowodową.

Sąd rozważył, co następuje,

Podstawą prawną dochodzonego na gruncie niniejszej sprawy powództwa jest art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu, najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Stosownie do treści art. 222 § 1 k.c., 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. W myśl powołanych przepisów obowiązek zwrotu przedmiotu najmu powstaje po zakończeniu stosunku najmu bez względu na to, jaka była przyczyna jego ustania. W braku odmiennych ustaleń zwrot powinien nastąpić niezwłocznie. Zaniechanie powyższego aktualizuje system środków prawnych służących ochronie własności o charakterze windykacyjnym.

Pozwani Artur D., małoletni J. D. oraz małoletni B. D. byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który stanowi, że lokator to najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. A. D. (1) był stroną umowy najmu lokalu, natomiast tytuł prawny jego małoletnich dzieci miał źródło w użyczeniu lokalu przez najemcę. Było to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, które powstaje i gaśnie wraz z nim (por. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 marca 1959 r. I CO 1/59 oraz z dnia 27 czerwca 2001r. III CZP 28/01). Odnotować należy, że stosownie do normy art. 92 k.r.o., dziecko pozostaje aż do pełnoletności pod władzą rodzicielską. Zgodnie zaś z art. 26 § 1 k.c. miejscem zamieszkania dziecka pozostającego pod władzą rodzicielską jest miejsce zamieszkania rodziców albo tego z rodziców, któremu wyłącznie przysługuje władza rodzicielska lub któremu zostało powierzony wykonywanie władzy rodzicielskiej.

Na kanwie niniejszego postępowania bezsporne były okoliczności związane z zamieszkiwaniem pozwanych w lokalu objętym pozwem oraz treści łączącego strony stosunku najmu. Sporne natomiast było, czy z dniem 31 sierpnia 2013 roku, doszło do skutecznego wygaśnięcia przedmiotowego stosunku prawnego, gdyż w tym zakresie pozwani wskazywali, że oświadczenie o wypowiedzeniu nie zostało skutecznie złożone A. D. (1), a także, iż wskazana przyczyna wypowiedzenia – posiadanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – nie odpowiada rzeczywistości.

Oceniając skuteczność wypowiedzenia Sąd zważył, że jest to jednostronna czynność prawna skutkująca ustaniem trwałego stosunku prawnego z chwilą upływu terminu wypowiedzenia lub z chwilą, gdy oświadczenie o wypowiedzeniu umowy doszło do adresata w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią. Art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, wprowadza dla właściciela lokalu ograniczenia swobody wypowiedzania stosunków prawnomieszkaniowych, których źródłem jest umowa o odpłatne używanie lokalu. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W myśl ust. 3 pkt 2 wskazanego 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.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanych, że wskazana podstawa prawna wypowiedzenia była niezasadna. A. D. (1) przysługuje spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...), w którym aktualnie przebywa była partnerka pozwanego wraz z dwojgiem ich wspólnych dzieci. Fakt oddania własnego lokalu w użytkowanie osobie trzeciej nie oznacza bowiem, że pozwany lokal tego nie może używać. Odnotować należy, że wprowadzone ograniczenia wypowiedzania umów najmu lokali o niskiej stawce czynszu, mają na celu socjalną ochronę najuboższych obywateli, realizując równocześnie funkcję prewencyjną względem zjawiska bezdomności. Przekazanie przez A. D. (1) lokalu K. J. odbyło się na podstawie umowy użyczenia, a zatem umowy o charakterze bezpłatnym. Skoro zatem pozwany dobrowolnie pozbawił się prawa do korzystania z lokalu w zakresie, który nie jest uzasadniony jego obowiązkiem alimentacyjnym względem dzieci, to nie może on oczekiwać od strony powodowej, bezpośrednio realizującej politykę mieszkaniową miasta stołecznego, że poniesie ona ciężar indywidualnych decyzji pozwanego, sprzecznych z jego interesem.

Kolejną kwestią podlegającą ocenie w realiach niniejszego postępowania było, czy doszło do skutecznego złożenia oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu. Z art. 61 § 1 k.c. wynika, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, w której mogła się zapoznać z jego treścią. Przepis nie wymaga zatem, aby adresat oświadczenia zapoznał się faktycznie z jego treścią, wystarczająca jest sama możliwość zapoznania się. Taką możliwość daje wysłanie pisma zawierającego oświadczenie woli przesyłką poleconą. Nie ma przy tym wątpliwości, że możliwe jest zastosowanie tzw. doręczenia zastępczego do składania oświadczeń woli w sferze prawa materialnego.

Na kanwie niniejszego postępowania A. D. (1) nie miał możliwości odebrania oraz zapoznania się z wypowiedzeniem umowy najmu. W czasie jego nadania oraz awizowania, pozwany przebywał w Areszcie Śledczym, przez co doręczenia zastępczego nie można było uznać za skuteczne. Także wręczenie nieodebranej korespondencji A. D. (2) w urzędzie miejskim nie wywołało skutku w postaci wypowiedzenia umowy najmu. Skutek taki powstał natomiast w chwili doręczenia pozwanym odpisu pozwu, na co powszechnie wskazuje się w judykaturze. Tym samym roszczenie powoda należało uznać za zasadne. Podstawa wypowiedzenia została bowiem uznana za zasadną, przez co w dniu zamknięcia rozprawy pozwany zajmowali lokal należący do (...) W. nie posiadając ku temu podstawy prawnej. Występując z żądaniem eksmisji strona powodowa nie wykorzystała także swojego prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno- gospodarczym przeznaczeniem lub zasadami współżycia społecznego. Lokal objęty żądaniem pozwu ma bowiem służyć zagwarantowaniu warunków mieszkaniowych najuboższym mieszkańcom W., którzy ze względów obiektywnych nie są w stanie samodzielnie zapewnić sobie adekwatnego dla swych potrzeb lokum. Pozwani natomiast do tej kategorii mieszkańców się nie zaliczają.

Orzekając o prawie do lokalu socjalnego, Sąd oparł rozstrzygnięcia na art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stosownie do treści wskazanego przepisu, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Stosownie do art. 14 ust. 3 i 4 cytowanej ustawy sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną, osób których dotyczy nakaz opuszczenia lokalu. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, bezrobotnych, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu, niż dotychczas zajmowany.

Pozwany A. D. (1) jest zdrowym mężczyzną, prowadzącym działalność gospodarczą przynoszącą wymierna dochody. Jak wyżej wskazano, dysponuje on również prawem do innego lokalu, w którym chwili obecnej wraz z matką

przebywają małoletnie pozwani: J. D. i B. D.. Brak zatem było podstaw do stwierdzenie, że któremukolwiek z pozwanych przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Wobec nieuwzględnienia powództwa o kosztach procesu orzeczono w myśl zasady finansowej odpowiedzialności za wynik sprawy na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. obciążając kosztami poniesionymi przez pozwanych w całości powoda, jako stronę przegrywającą sprawę. Zgodnie z art. 98 §1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty procesu poniesione przez powoda złożyła się opłata stała od pozwu w kwocie 200 zł obliczona na podstawie art. 27 pkt 11 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł ustalone na podstawie § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych. W związku z powyższym, sąd postanowił zasądzić solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 440 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

ZARZĄDZENIE

Proszę doręczyć odpis wyroku z uzasadnieniem pełnomocnikowi pozwanych i pełnomocnikowi powoda.