

Sygn. akt I C 155/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Joanna Radzyńska-Głowacka

Protokolant Sylwia Niżnik

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko E. G.i W. G.

o rozwiązanie umowy najmu i eksmisję

powództwo oddala

Sygn. akt **IC 155/14**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 stycznia 2014 roku (data prezentaty) powód m. s. W., zastępowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego J. J. (pełnomocnictwo – k. 6) wniósł przeciwko E. G.i W. G. o rozwiązanie stosunku najmu i nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., a także o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powód wskazał, że pozwani są najemcami przedmiotowego lokalu. W ocenie powoda zaistniała jednak ważna przyczyna, o której mowa w art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uzasadniająca rozwiązanie umowy najmu przedmiotowego lokalu, którą jest okoliczność, że lokal ten jest powodowi niezbędny dla wykonywania zadań publicznych, polegających na zapewnieniu lokali socjalnych i zamiennych osobom potrzebującym. Powód wskazał jednocześnie, że pozwana E. G. jest w stanie zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe, gdyż jest właścicielką nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym tj. działki ewidencyjnej nr (...) o łącznej powierzchni 0,31 Ha z obrębem (...) W., gm. J., powiat (...), działki ewidencyjnej nr (...) o łącznej powierzchni 1,51 ha z obrębem (...) W., gm. J. powiat (...), działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,99 ha z obrębem (...) J., m. J., powiat (...).

Dowód: pozew wraz z załącznikami-k.3-22.

W odpowiedzi na pozew dnia 10 marca 2014 roku pozwani E. G.i W. G. wnieśli o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko pozwani wskazali, że w dacie wniesienia powództwa pozwana nie była już właścicielką wskazanych przez powoda nieruchomości. Niniejszej nieruchomości zostały przekazane w drodze umowy darowizny synowi powoda M. G.. Ponadto wskazane nieruchomości, których stopień zużycia został określony przez firmę ubezpieczeniową na 86 % nie dawał możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych pozwanych. W ocenie pozwanych próba pozbawienia praw do ww. lokalu jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Dowód: odpowiedź na pozew z załącznikami – k. 27-36.

W piśmie z dnia 3 kwietnia 2014 roku pozwani na dowód stopnia zużycia posiadanych przez nich nieruchomości wskazali dokument ubezpieczenia budynku.

Dowód: pismo procesowe-k.45-46.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Bezsporne jest, iż pozwani są najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Przedmiotowy lokal składa się z 2 pokoi i kuchni o powierzchni mieszkalnej (...)77 m² oraz użytkowej 36,35 m².

Dowód: E. G.-k.42.

Wnioskiem z dnia 16 maja 2012 r. powód zwrócił się do Burmistrza D.Ś.M. S. W.o udzielenie informacji, czy E. G., W. G. oraz P. G. posiadają tytuł prawny do nieruchomości położonej na terenie powiatu (...).

Dowód: akta lokalu-wniosek o udostępnienie danych ze zbioru danych osobowych-k.158.

W odpowiedzi na wniosek Burmistrza D.Ś.M. S. W. pismem z dnia 22 maja 2012 r. poinformował, iż Pani E. G. figuruje w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej dla powiatu (...)jako:

1. działki ewidencyjnej nr (...)o łącznej powierzchni 0,31 ha z obrębem (...)W., gm. J., powiat (...);
2. Działki ewidencyjnej nr (...)i440 o łącznej powierzchni 1, 51 ha z obrębem (...)W., gm. J. powiat (...);
3. działki ewidencyjnej nr (...)o powierzchni 0, 99 ha z obrębem (...)J., m. J., powiat (...);

Dowód: pismo z dnia 22 maja 2012 r.-k.7, odpisy ksiąg wieczystych-k.11-22.

Pismem z dnia 12 grudnia 2012 r. w związku z informacją uzyskaną od Burmistrza D. Ś. M. S. W., powód zaproponował rozwiązanie umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Dowód: pismo z dnia 12 grudnia 2012 r.-k.9

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana E. G. potwierdziła, iż posiada tytuł własności budynku drewnianego, wybudowanego w 1943 roku, którego stopień zużycia został oszacowany na 86 %. Wskazaną nieruchomość zamieszkuje brat pozwanej, który przekazał ją pozwanej aktem darowizny w kwietniu 2002 r. w zamian za nieodpłatną służebność osobistą.

Dowód: pismo z dnia 20 grudnia 2012 r.-k.29, akt notarialny Repertorium A nr 1047/02-k.33-36., dokument ubezpieczenia potwierdzający stopień zużycia-k.46, E. G.-k.42, zeznania W. G.-k. 43.

W dniu 13 lutego 2013 r. pozwana E. G. umową darowizny przekazała M. G. własność nieruchomości położonych na terenie powiatu (...).

Dowód: akt notarialny Repertorium A Nr 578/2013-k.30-32, zeznania E. G.-k.42, zeznania W. G.-k. 43.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych do akt sprawy i wskazanych wyżej dokumentów, a także na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach lokalu położonego w W. przy ul. (...) oraz na podstawie zeznań pozwanej E. G. oraz W. G. (k.42-43). Sąd dał wiarę dokumentom, których autentyczność i wiarygodność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Sąd dał także wiarę zeznaniom pozwanych, były one bowiem logiczne, spójne oraz korespondowały zarówno ze sobą wzajemnie, jak i z pozostałym

materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Pozwani potwierdzili, iż nie posiadają tytułu prawnego do innych nieruchomości.

Sąd Rejonowy 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. W wyroku z dnia 28 września 2001 roku, wydanym w sprawie III CKN 404/00 Sąd Najwyższy stwierdził, iż 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. W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził, iż 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 (podobnie SN w wyroku z dnia 27 maja 1999 r., sygn. akt II CKN 362/98 (OSNC 1999, z 12, poz. 15). W uzasadnieniu wyroku z dnia 27 maja 1999 roku, sygn. akt II CKN 362/98, który zapadł na gruncie poprzednio obowiązującej ustawy, Sąd Najwyższy wyjaśnił natomiast, 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 rozbioru budynku lub remontu albo modernizacji, wymagających opróżnienia niektórych albo wszystkich lokali. Innym, wskazywanym w piśmiennictwie prawniczym, przykładem takiej "ważnej przyczyny" jest posiadanie przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, w którym może on zamieszkać. Według komentatorów ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych 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. Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela powyższe stanowiska.

Przyjąć zatem 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). Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela powyższe twierdzenia.

W rozpoznawanej sprawie wymagało szczególnej staranności wyważenie interesu zarówno powoda, jak i pozwanych oraz dokonanie oceny, któremu z tych interesów należy udzielić ochrony w razie kolizji między interesem właściciela lokalu a interesem najemcy tego lokalu, nie zawsze bowiem interes właściciela zasługuje na ochronę. W sprawie trzeba było zatem ustosunkować się do wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla wyniku dokonywanej oceny. Dla oceny, czy taka "ważna przyczyna" zachodzi, decydujący jest stan faktyczny istniejący w chwili wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.).

Jest poza sporem, że w niniejszym przypadku nie zachodziły po stronie pozwanej przyczyny określone w ustępie 2 art. 11 powołanej ustawy, jak też, że strony nie osiągnęły porozumienia, o którym mowa w art. 11 ust. 10 ustawy. Strona powodowa musiała zatem wykazać istnienie "ważnych przyczyn", by powództwo jej zostało uwzględnione.

W pierwszej kolejności wskazać należało, że w ocenie Sądu powód nie wykazał, ażeby istniała 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.

Wskazać należało, że w toku postępowania powód wskazywał, że lokal nr (...) przy ul. (...) w W. był mu niezbędny do realizowania zadań polegających na zapewnieniu pomocy mieszkaniowej osobom potrzebującym, których sytuacja rodzinna i materialna w żaden sposób nie pozwala na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Powód nie wskazał przy tym niezbędności rozwiązania umowy dla realizacji swojego interesu. W ocenie Sądu powód winien był przedstawić dowody wykazujące, że to właśnie lokal zajmowany przez pozwanych jest niezbędny do realizacji polityki mieszkaniowej gminy. Powód ograniczył się jednak wyłącznie do wskazania, że na dostarczenie lokali socjalnych oczekuje aktualnie ponad kilkaset gospodarstw domowych. Przyczyna rozwiązania umowy najmu wskazywana przez powoda była zatem przyczyną hipotetyczną. W ocenie Sądu 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 pozwanych zważyć należało, że w ocenie Sądu pozwana E. G. faktycznie posiadała do dnia 13 lutego 2013 r. majątek w postaci nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym tj. działki ewidencyjnej nr (...) o łącznej powierzchni 0,31 Ha z obrębem (...)W., gm. J. powiat (...), działki ewidencyjnej nr (...) o łącznej powierzchni 1,51 ha z obrębem (...)W., gm. J. powiat (...), działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,99 ha z obrębem (...)J., m. J., powiat (...). Są to jednak nieruchomości zabudowane budynkiem drewnianym wybudowanym w roku 1943, którego stopień zużycia został określony na 86 % i dodatkowo obciążonego dożywotnią i nieodpłatną służebnością osobistą na rzecz E. R., polegającą na prawie korzystania z całego budynku mieszkalnego oraz użytkowania budynków gospodarczych. W związku z tym nie ulega wątpliwości, że na ww. nieruchomościach nie możliwym byłoby zamieszkanie przez pozwanych. Nie ma znaczenia, że przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło przed wytoczeniem powództwa, ponieważ Sąd w chwili orzekania bierze pod uwagę stan na dzień orzekania. Umowy tej nie można również nazwać pozorną, ponieważ pozwana już przed wytoczeniem procesu przekazała ww. nieruchomości synowi M. G..

Jak wskazał bowiem Sąd Apelacyjny w Krakowie orzekając w podobnej sprawie, w sytuacji, gdy centrum spraw życiowych najemcy skupiało się od szeregu lat jedynie w przedmiotowym najmowanym lokalu w danej miejscowości, to okoliczność dysponowania domem jednorodzinny na nieruchomości położonej poza tą miejscowością, w sąsiedniej gminie, sama przez się nie może uzasadniać przyjęcia "ważnej" przyczyny jako podstawy do uwzględnienia powództwa. Tym bardziej, gdy okoliczność ta znana była od dawna powodowej gminie, a "nagłośniona" zastała przez

nią dopiero, gdy pozwana strona zaczęła czynić starania o wykup spornego lokalu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 listopada 2012 roku, I ACa 926/12, Lex). Sąd Rejonowy zgadza się z powyższym poglądem.

Nie ulega wątpliwości, iż w przedmiotowej sprawie centrum życia pozwanych od szeregu lat mieściło się w spornym najmowanym lokalu w W. oraz że powodowa gmina wystąpiła z propozycją porozumienia w sprawie rozwiązania umowy najmu dopiero po tym jak pozwani zwrócili się z prośbą o wykup przedmiotowego mieszkania. Nadmienić należy również, że pozwani regularnie opłacają czynsz, nie zalegają z żadnymi płatnościami, z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego, są lojalnymi najemcami.

Z tych wszystkich 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, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Zarządzenie: Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.