

Sygn. akt IV Ca 247/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2020 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Michał Marcysiak (spr.)

Sędziowie: Natalia Piasta – Serafin

Mariusz Jabłoński

Protokolant: Elwira Stolarska

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. D.

przeciwko H. S.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej – (...) W.

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego (...) z dnia 14 marca 2018 r. sygn. II C 832/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 i 2 w ten sposób, że:

- a) nakazuje pozwanej opuszczenie i opróżnienie z wszystkich jej rzeczy oraz wydanie powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w W. przy ulicy (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...),
- b) orzeka, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- c) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 457 (czterysta pięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 320 (trzysta dwadzieścia) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

N. S. M. M. J.

Sygn. akt IV Ca 247/19

UZASADNIENIE

Apelacja jest zasadna.

Trafnie powód zarzuca, że w świetle zgromadzonego przez Sąd Rejonowy materiału dowodowego brak było podstaw do poczynienia ustalenia, że przyczyna wypowiedzenia pozwanej umowy najmu, wskazana w piśmie powoda z dnia 3 marca 2014 r., była nieprawdziwa, a w konsekwencji oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu – pozorne i jako takie, stosownie do art. 83 § 1 k.c., nieważne.

Do okoliczności bezspornych należało, że J. D. była w dacie wypowiedzenia umowy najmu pełnoletnią córką powoda. Powód powołał się także w wypowiedzeniu na to, że J. D. od 1 kwietnia 2017 r. zamierza zamieszkać w lokalu zajmowanym przez pozwaną. Nie było także okolicznością kwestionowaną przez stronę pozwaną, że J. D. nie ma własnego mieszkania i mieszka z rodzicami, a także, iż w dacie wypowiedzenia umowy najmu była w ciąży. W tych okolicznościach, eksponowany przez Sąd Rejonowy fakt, iż 13 stycznia 2014 r. strony podpisały dokument zatytułowany „Umowa najmu lokalu mieszkalnego”, nie świadczył jeszcze, że zamiar zamieszkania przez J. D. w przedmiotowym lokalu był nieprawdziwy. Przede wszystkim, Sąd Rejonowy nie uwzględnił bowiem tego, że dokument ten podpisany został przez strony po to, aby potwierdzić, w formie pisemnej, postanowienia łączącego je już dotychczas stosunku najmu, co wynika wprost z § 10 tego dokumentu. Nie można zatem z tego faktu wywodzić wątpliwości, co do rzeczywistego charakteru intencji wysłowionej w wypowiedzeniu z dnia 3 marca 2014 r. Wątpliwości tego rodzaju nie nasuwa także fakt przywołania w tym wypowiedzeniu poprzedniego wypowiedzenia, zresztą Sąd Rejonowy nie wskazał dlaczego powziął w tym przypadku wątpliwości, co do rzeczywistego charakteru przyczyny wypowiedzenia. Zasadnie zatem powód zarzucał w apelacji naruszenie przez Sąd Rejonowy 233 § 1 k.p.c. przy dokonywaniu przez Sąd Rejonowy tych ustaleń.

W ocenie Sądu Okręgowego nawet jednak ewentualna nieprawdziwość przywołanego w wypowiedzeniu umowy najmu zamiaru zamieszkania w wynajmowanym lokalu przez pełnoletniego zstępnego właściciela, nie prowadzi do bezskuteczności lub nieważności wypowiedzenia dokonanego w oparciu o art. 11 ust. 5 w zw. z ust. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1610). Zwrócić należy bowiem uwagę, że, jak stanowi art. 11 ust. 6 w zw. z ust. 7 tej ustawy, jeżeli zstępny właściciela, który wypowiedział stosunek najmu na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, lokator jest uprawniony, według swojego wyboru, bądź do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach bądź do żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego za okres jednego roku. Z przepisu tego wynika zatem, że nawet gdyby zamiar zamieszkania w lokalu przez zstępnego właściciela lokalu nie został zrealizowany (niezależnie od przyczyny – a więc zarówno gdy zamiar taki nigdy nie istniał, ale i gdy przestał istnieć po dokonaniu wypowiedzenia), to ustawa nie wiąże z taką okolicznością skutku w postaci nieważności lub bezskuteczności wypowiedzenia, lecz przyznaje najemcy dwa, alternatywnie ujęte, wskazane wyżej uprawnienia. Już samo literalne brzmienie art. 11 ust. 6 ustawy daje zatem dostateczną podstawę do twierdzenia, że wypowiedzenie przez właściciela umowy najmu z przyczyny wskazanej w art. 11 ust. 5 w zw. z ust. 7 ustawy jest skuteczne z upływem okresu wypowiedzenia, a nie dopiero z chwilą zrealizowania przez właściciela lub jego zstępnego zamiaru zamieszkania w lokalu. Mechanizm przewidziany w art. 11 ust. 6 w zw. z ust. 7 jest, w ocenie Sądu Okręgowego, szczególnym sposobem weryfikowania prawdziwości przyczyny wypowiedzenia uregulowanej w art. 11 ust. 5 w zw. z ust. 7 ustawy i także w sposób szczególny reguluje skutki niezrealizowania zamiaru zamieszkania w wynajmowanym lokalu przez właściciela lub jego zstępnego.

W okolicznościach niniejszej sprawy pozwana odmówiła wydania lokalu po upływie okresu wypowiedzenia, powołując się na brak lokalu, do którego mogłaby się wyprowadzić (pismo pozwanej z dnia 11 kwietnia 2017 r. – k. 32). W reakcji na to oświadczenie powód niezwłocznie, bo już 21 kwietnia 2017 r., wniósł powództwo o eksmisję. Stosownie do wyżej poczynionych wywodów umowa najmu uległa rozwiązaniu z upływem okresu wypowiedzenia, a więc 1 kwietnia 2017 r., co czyni to powództwo zasadnym. Z kolei fakt niezamieszkania córki powoda w przedmiotowym lokalu przed upływem pół roku od upływu tego okresu, mógłby stanowić, co najwyżej, podstawę dochodzenia przez pozwaną od powoda jednego z dwóch roszczeń przyznanych najemcy w art. 11 ust. 6 ustawy, przy czym, w razie dochodzenia tych roszczeń na drodze sądowej, konieczne byłoby dokonanie przez sąd oceny czy z uwagi na odmowę dobrowolnego wydania

lokalu powodowi w terminie pół roku od upływu okresu wypowiedzenia, ich dochodzenie jest zgodne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tych uprawnień i czy w związku z tym korzysta z ochrony (art. 5 k.c.).

Niezasadnie Sąd Rejonowy powoływał się zatem na art. 83 § 1 k.c., jako uzasadniający nieważność dokonanego przez powoda wypowiedzenia. Niezależnie od poczynionych wyżej wywodów, które wykluczają w tym przypadku możliwość stosowania art. 83 § 1 k.c., zwrócić należy uwagę, że przepis ten dotyczy oświadczenia woli złożonego drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Co oczywiste, wypowiedzenie umowy najmu nie było składane pozwanej za jej zgodą dla pozorów.

Bezzasadnie Sąd Rejonowy odmówił ochrony prawu podmiotowemu powoda – uprawnieniu kształtującemu polegającemu na wypowiedzeniu stosunku najmu, powołując się także na nadużycie tego prawa przez powoda. Co prawda, stosowanie instytucji nadużycia prawa podmiotowego możliwe jest także wobec tych normatywnych postaci praw podmiotowych, które mają postać uprawnień kształtujących, jednak w okolicznościach niniejszej sprawy wykluczone było przyjęcie, że powód uczynił ze swego prawa użytek sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Sąd Rejonowy nie wskazał zresztą na żadne zasady współżycia społecznego, które powód miałby naruszyć realizując swoje prawo podmiotowe. Nie można czynić natomiast powodowi zarzutu, że dąży do zapewnienia swojej pełnoletniej córce miejsca zamieszkania kosztem najemcy jego lokalu. W uzasadnieniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 kwietnia 2005 r. w sprawie o sygn. (...) (...), poz. 37) trafnie podkreślono, że z art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji wynika zasada równej dla wszystkich ochrony własności i innych praw majątkowych. Wśród „innych praw majątkowych” jest także prawo najmu lokalu mieszkalnego oraz inne prawa, których przedmiotem jest lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Każde z tych praw, zarówno właścicieli (wynajmujących), jak i najemców, korzysta z ochrony konstytucyjnej, choć niejednakowej. Prawa te zazwyczaj popadają w kolizję, lecz art. 11 ust. 5 – 7 ustawy o ochronie praw lokatorów rozstrzyga tę kolizję w tym konkretnym przypadku, przewidując możliwość wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na godny ochrony interes właściciela, kosztem interesu najemcy, ustanawiając przy tym rozwiązanie kompromisowe, to jest bardzo długi, bo aż trzyletni okres wypowiedzenia. Rozwiązanie to nie budzi wątpliwości ani z perspektywy Konstytucji RP, ani zasad słuszności.

Z tych względów należało uwzględnić powództwo wywodzone z art. 222 § 1 k.c. i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienić zaskarżony wyrok jak w punkcie I. ppkt a) wyroku.

Z kolei w ppkt b) Sąd Okręgowy orzekł, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Jak bowiem stanowi art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Jak przy tym stanowi ust. 3 tego przepisu sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W celu rozstrzygnięcia o tym uprawnieniu Sąd Okręgowy dopuścił dowód z uzupełniającego przesłuchania stron z ograniczeniem do przesłuchania pozwanej. Brak było podstaw do odmówienia wiary tym zeznaniom jednak fakty przytoczone w ich ramach przez pozwaną nie uzasadniały przyznania pozwanej uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, że pozwana dysponuje stałym, stabilnym i stosunkowo wysokim dochodem w postaci emerytury wynoszącej około 3100 zł miesięcznie i nie ma nikogo na utrzymaniu, a także, jak zapewnia, dysponuje oszczędnościami w wysokości około 5000 zł. Ponadto pozwana ma samochód, którym sama kieruje. Schorzenia, na które cierpi pozwana, nie są natomiast tego rodzaju, aby wyłączały lub ograniczały możliwość jej samodzielnej egzystencji. Pozwana jest osobą aktywną, świadczy nawet pomoc swoim dzieciom, np. odbierając wnuczka z placówki edukacyjnej. Warto również odnotować okoliczności, które ustalił Sąd Rejonowy, a dotyczące sprzedaży w 2011 r. przez pozwaną nieruchomości za kwotę około 600 000 zł. Ponadto, jak trafnie ustalił Sąd Rejonowy z wyciągu z rachunku bankowego pozwanej wynika, że regularnie na rachunek ten wpływają znaczne środki pieniężne, przy czym pozwana w żaden sposób nie wyjaśniła w niniejszym postępowaniu źródła tych wpływów. W tych okolicznościach należało uznać, że sytuacja materialna i rodzinna pozwanej nie uzasadnia przyznania jej uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego. Nadto, w stosunku do pozwanej nie zachodzi także żadna z obligatoryjnych przesłanek przyznania tego uprawnienia,

określonych w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Z uwagi na uwzględnienie powództwa w całości należało obciążyć pozwaną obowiązkiem zwrotu kosztów procesu w pierwszej instancji powodowi. Jak bowiem stanowi art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Do kosztów tych należała opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego wykonywanego przez adwokata, które Sąd Okręgowy przyznał w stawce minimalnej wynikającej z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), tj. w kwocie 240 zł.

Również stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął o kosztach procesu w instancji odwoławczej (art. 98 § 1 k.p.c.). Do kosztów tych należała opłata sądowa od apelacji w kwocie 200 zł i stawka minimalna kosztów zastępstwa procesowego wykonywanego przez adwokata, które Sąd Okręgowy przyznał w stawce minimalnej wynikającej z § 10 ust. 1 pkt 1 wyżej wskazanego rozporządzenia, tj. kwota 120 zł.

Natalia Piasta – Serafin Michał Marcysiak Mariusz Jabłoński

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć (...)

W., dnia 14 października 2020 r.