

Sygn. akt I C 870/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: st. sekr. sąd Milena Bartłomiejczyk

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2015 roku w Łodzi

sprawy z powództwa E. C. (1) i E. C. (2)

przeciwko I. T., Z. W., H. S., S. S., P. S., Gminie Ł.

o ustalenie:

1. ustala, że pismo z dnia 30 kwietnia 2012 roku E. G. działającej jako zarządca nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), skierowane do E. C. (1), o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. ze skutkiem na koniec kwietnia 2015 roku jest wobec obojga powodów bezskuteczne;
2. zasądza solidarnie od pozwanych I. T., Z. W., H. S., S. S., P. S., Gminy Ł. na rzecz powodów E. C. (1) i E. C. (2) kwotę 1.476 złotych (tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) obejmującą należny podatek VAT tytułem zwrotu kosztów udzielonej powodom pomocy prawnej z urzędu.

Sygn. akt I C 870/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 września 2014 r. powodowie E. C. (1) oraz E. C. (2) wnieśli przeciwko pozwanym I. T., Z. W. oraz H. S. o stwierdzenie na podstawie art. 189 k.p.c. nieistnienia stosunku prawnego i prawa pozwanych, wynikającego z wypowiedzenia umowy z dnia 30 kwietnia 2012 r. lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) ze względu na fakt, iż ówczesna współwłaścicielka I. T. nie jest już współwłaścicielką nieruchomości w Ł. przy ul. (...), a zatem wypowiedzenie umowy najmu w trybie art. 11 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. nr 11 poz. 733) jest bezprzedmiotowe i żadnych praw z niego wywodzić nie można.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż od 29 listopada 1995 r. są najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...). Umowa najmu została podpisana z Gminą Ł.. Powodowie otrzymali wypowiedzenie umowy najmu ze wskazaniem, iż w lokalu zamierza zamieszkać córka właścicielki I. M. T. (obecnie R.). Na dzień 9 września 2014 r. ani I. T. ani jej córka M. T. nie są współwłaścicielkami nieruchomości, wobec czego wypowiedzenie umowy najmu jest bezskuteczne.

/pozew k. 2/

Postanowieniem z dnia 25 września 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny, zwolnił powodów od kosztów sądowych w całości.

/postanowienie z dnia 25.09.2014 r. k. 26/

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 października 2014 r. pozwane Z. W. oraz I. T., reprezentowane przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosły o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego, a w stosunku do pozwanej I. T. – także z powodu braku legitymacji biernej pozwanej oraz o zasądzenie od powodów kosztów procesowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pisma wskazano, że pozwane Z. W. i H. S. są współwłaścicielkami nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwane podkreśliły, iż w wypowiedzeniu z dnia 30 kwietnia 2012 r. nie ma wskazanego nazwiska konkretnego właściciela. To sami powodowie wysnuwają wniosek, iż wypowiedzenia najmu lokalu dokonała administrator w imieniu pozwanej I. T.. W ocenie pozwanych w wypowiedzeniu zaszła oczywista omyłka pisarska, która polega na wskazaniu osoby, która ma zamieszkać w przedmiotowym lokalu, gdyż zamiast słowa „córka” powinno być wskazane „wnuczka”. Pozwana Z. W. bowiem – babcia M. T., troszcząc się o swoją wnuczkę, która po ślubie mieszka z mężem u teściów, postanowiła przeznaczyć jej przedmiotowy lokal.

/odpowiedź na pozew z dnia 3.11.2014 k. 38/

Postanowieniem z dnia 27 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny, ustanowił dla powodów adwokata z urzędu.

/postanowienie z dnia 27.02.2015 r. k. 52/

Pismem z dnia 29 kwietnia 2015 r. pełnomocnik powodów wniósł o ustalenie, iż pismo z dnia 30 kwietnia 2012 r. skierowane do E. C. (1) o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., ze skutkiem na koniec kwietnia 2015 r. jest wobec obojga powodów bezskuteczne, o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego udzielonego powodom z urzędu, według norm prawem przepisanych.

Pełnomocnik wskazała, iż najemcami spornego lokalu są oboje małżonkowie, zaś pismo z wypowiedzeniem umowy najmu zostało skierowane tylko do E. C. (1), co w niniejszej sprawie skutkuje nieskutecznością wypowiedzenia względem obojga powodów. Nadto pełnomocnik podkreśliła, iż wskazanie w wypowiedzeniu, iż lokal ma być przeznaczony dla córki właścicielki w sposób jednoznaczny określa, iż uprawnienia z art. 11 ust. 7 ustawy zamierzał realizować współwłaściciel będący matką dla osoby oznaczonej w wypowiedzeniu tj. I. T..

/pismo z dnia 29.04.2015 r. k. 69/

Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny, na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych S. S., P. S. oraz Gminę M. Ł..

/postanowienie z dnia 29.06.2015 r. k. 39/

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 października 2015 r. pozwany Miasto Ł., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pisma pełnomocnik wskazał, iż przyłącza się do argumentacji i wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwane. Nadto zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 16 lipca 2015 r. prawo do wyłącznego korzystania z lokalu nr (...) zajmowanego przez powodów przyznano Z. W..

/odpowiedź na pozew z dnia 15.10.2015 r. k. 66 – 67/

Na rozprawie w dniu 23 listopada 2015 r. pełnomocnik powodów wskazał, że ustalony przez Sąd mocą postanowienia z dnia 16 lipca 2015 r. sposób korzystania z nieruchomości odnosi się do czynności podejmowanych po wydaniu przedmiotowego postanowienia.

/protokół rozprawy z dnia 23.11.2015 r. k. 82 – 88/

Pozwani S. S. oraz P. S. na rozprawie w dniu 23 listopada 2015 r. oświadczyli, iż wnoszą o oddalenie powództwa przyłączając się do stanowiska pełnomocnika I. T. i Z. W..

/protokół rozprawy z dnia 23.11.2015 r. k. 82 – 88/

Wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie wynosi 352 zł.

/zarządzenie k. 25/

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 listopada 1995 r. pomiędzy powódką E. C. (1), a Gminą Ł. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...)/11. Jako najemcy lokalu zostali wskazani oprócz powódki E. C. (1) również jej mąż E. C. (2).

Stosownie do treści § 1 umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 27 czerwca 1989 r.

/bezsporne, umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 29.11.1995 r. k. 3 – 6/

Aneksem z dnia 15 grudnia 2009 r. strony ustaliły, iż od stycznia 2010 r. stawka czynszu za lokal nr (...) wynosić będzie 8,00 zł/m².

/bezsporne, aneks do umowy najmu z dnia 15.12.2009 r. k. 81/

Współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) są Gmina M. Ł., H. S., Z. W., R. S. oraz S. S.. W 2012 r. współwłaścicielką nieruchomości była jeszcze I. T..

/bezsporne, odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) z dnia 29.01.2014 r. k. 7 – 10/

Pismem z dnia 30 kwietnia 2012 r. E. G., działając w imieniu właścicieli nieruchomości, poinformowała E. C. (1) o wypowiedzeniu jej umowy najmu lokalu nr (...) nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w trybie art. 11 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. nr 11 poz. 733) ze skutkiem na koniec kwietnia 2015 r. W treści pisma poinformowano, iż w lokalu zamierza zamieszkać córka właścicielki – M. T..

/wypowiedzenie k. 11, umowa o zarządzanie nieruchomością przy ul. (...) k. 43 – 45, zeznania powódki E. C. (1), protokół rozprawy z dnia 23.11.2015 r. k. 82 – 88/

Z. W. stara się o to, aby jej wnuki zamieszkały w lokalach położonych w nieruchomości przy ul. (...). M. R. z domu T. zamieszkuje na ul. (...) u teściów.

/zeznania świadka M. R., zeznania pozwanych P. S. oraz S. S., protokół rozprawy z dnia 23.11.2015 r. k. 82 – 88/

Lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł. służy małżeństwu C. do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Powodowie nie mają prawa do innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać. Wraz z powodami w lokalu zamieszkuje ich dorosły syn.

/zeznania powódki E. C. (1) oraz powoda E. C. (2), protokół rozprawy z dnia 23.11.2015 r. k. 82 – 88/

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy. Materiał ten był bezsporny między stronami za wyjątkiem oceny oświadczenia z dnia 30 kwietnia 2012 r., która to ocena została dokonana poniżej przez Sąd.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszym postępowaniu powodowie dochodzili uznania za bezskuteczne względem nich pisma z dnia 30 kwietnia 2012 r. stanowiącego wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Na podstawie art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Oprócz regulacji zawartej w kodeksie cywilnym, umowy najmu lokali służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych podlegają szczególnym warunkom wskazanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t. z późn. zm., dalej „u.o.p.l.”). Na mocy art. 27 ust. 1 ustawa ta znajduje również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Wypowiedzenie przez właściciela umowy o odpłatne używanie lokalu mieszkalnego może nastąpić tylko na zasadach wskazanych w art. 11 u.o.p.l., a także art. 19d u.o.p.l. (w odniesieniu do umowy najmu okazjonalnego lokalu) i art. 25 u.o.p.l. (w odniesieniu do lokalu socjalnego).

Po wszechstronnym rozważeniu okoliczności sprawy Sąd uznał, iż pismo E. G. z dnia 30 kwietnia 2012 r. było bezskuteczne względem obojga powodów.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż pismo to nie spełniało szczególnych wymogów określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów. Na podstawie art. 11 ust. 1 u.o.p.l. jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności **dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia**. Nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, w którym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego (ust. 5 komentowanego przepisu). Ust. 7 w/w przepisu wskazuje, iż przepis ust. 5 stosuje się także wtedy, jeżeli w lokalu właściciela ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny lub osoba, wobec której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. **Wypowiedzenie stosunku prawnego, pod rygorem nieważności, powinno wskazywać osobę mającą zamieszkać w lokalu właściciela.**

W niniejszej sprawie w piśmie z dnia 30 kwietnia 2012 r. wskazano, iż przyczyną wypowiedzenia był fakt, iż w zamieszkiwanym przez powodów „lokalu nr (...) zamierza zamieszkać córka właścicielki – M. T.”. Kwestią sporną między stronami pozostawało ustalenie osoby, która przedmiotowe oświadczenie woli złożyła oraz jego skuteczność w tym świetle.

Wyjaśnić przede wszystkim należy, iż Sąd oddalił wniosek pozwanych o przesłuchanie świadka E. G. na okoliczności wskazane w odpowiedzi na pozew na podstawie art. 247 k.p.c. stanowiącego, iż dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności na fakt jej dokonania jest dopuszczalny w wypadku, gdy dokument obejmujący czynność został zagubiony, zniszczony lub zabrany przez osobę trzecią, a jeżeli forma pisemna była zastrzeżona tylko dla celów dowodowych, także w wypadkach określonych w kodeksie cywilnym. Stosownie zaś do powołanego treści art. 11 ust. 1 u.o.p.l. wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

W świetle powyższego wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka E. G. na okoliczność ustalenia, iż wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego dokonała ona w imieniu Z. W., na okoliczność sposobu oraz trybu ww. wypowiedzenia umowy najmu lokalu zasługiwał na oddaleniu jako niedopuszczalny. Wobec faktu, iż forma pisemna została zastrzeżona pod rygorem nieważności, zaś dokument obejmujący wypowiedzenie umowy najmu nie został zagubiony, zniszczony ani zabrany, ustalenie treści czynności prawnej, jaką było wypowiedzenie umowy najmu, i ocena jego ważności winna nastąpić w oparciu o treść pisma z 30 kwietnia 2012 r., a także w oparciu o reguły ustalania

treści oświadczenia woli wskazane w art. 65 § 1 k.c. przewidującym, iż oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

Po wszechstronnym rozważeniu okoliczności sprawy Sąd ustalił, iż brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, iż pismo z dnia 30 kwietnia 2012 r. zostało złożone przez E. G. w imieniu pozwanej Z. W.. Za faktem, iż świadczenie to – zgodnie z twierdzeniem powodów – zostało złożone w imieniu I. T. przemawiają dwie łączące się ze sobą okoliczności.

Po pierwsze jest to okoliczność, iż w okresie, w którym zostało złożone oświadczenie z dnia 30 kwietnia 2012 r. pozwana I. T. pozostawała jeszcze współwłaścicielką nieruchomości przy ul. (...), wobec czego byłaby uprawniona do złożenia oświadczenia woli o przedmiotowej treści. Po drugie jest to treść samego pisma obejmującego czynność prawną. Z pisma z dnia 30 kwietnia 2012 r. bowiem *expressis verbis* wynika, iż „W lokalu nr (...) zamierza zamieszkać córka właścicielki – M. T.”.

Powyższe okoliczności przemawiają zatem w sposób wystarczający i bezspreczny za ustaleniem, że pismo z dnia 30 kwietnia 2012 r. zostało złożone w imieniu I. T..

W konsekwencji fakt, iż z zeznań pozwanych S. i |P. S. oraz M. R. wynika, iż Z. W. planowała przeznaczyć lokale, których była właścicielką, dla swoich wnucząt, nie zmienia nic w ocenie materiału dowodowego w niniejszej sprawie. Brak bowiem podstaw do uznania, iż intencje jednego ze współwłaścicieli wpływają na treść oświadczenia woli współwłaściciela to oświadczenie składającego – w tym wypadku I. T.. Jeżeli pozwana Z. W., troszcząc się o swoją wnuczkę M. R., pragnęłaby przeznaczyć jej lokal do którym dysponowania jest uprawniona, winna ona złożyć przedmiotowe oświadczenie we własnym imieniu, wraz z dokładnym oznaczeniem osoby, która będzie beneficjentem mieszkania oraz ze wskazaniem stopnia ich pokrewieństwa.

Wskazać również należy, iż złożony przez pozwane I. T. i Z. W. aneks do umowy najmu lokalu zawartej z powodami, jakkolwiek wiarygodny, w ocenie Sądu nie stanowi dowodu mogącego wykazać okoliczność, iż pismo złożone E. C. (1) było wypowiedzeniem złożonym w imieniu I. T..

W konsekwencji ustalenia, iż pismo z dnia 30 kwietnia 2012 r. zostało złożone w imieniu I. T., wskazać należy, iż jest względem powodów bezskuteczne, albowiem w chwili upływu terminu wypowiedzenia pozwana I. T. nie była już współwłaścicielką nieruchomości przy ul. (...), a zatem wypowiedzenie umowy najmu celem przekazania lokalu jej zstępnej – M. R., było bezskuteczne.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż nawet gdyby uznać, iż doszło do błędnego sformułowania pisma, to konsekwencją tego błędu byłaby wciąż bezskuteczność pisma z dnia 30 kwietnia 2012 r.

Art. 680¹ § 1 k.c. przewiduje, iż małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Z art. 680¹ § 1 k.c. wynika więc, że każdy z małżonków jest najemcą lokalu, w wypadku gdy nawiązanie stosunku najmu nastąpiło w czasie trwania małżeństwa (zob. Z. Radwański, J. Panowicz – Lipska, *Zobowiązania*, 2008, s. 111). Art. 28¹ k.r.o. stanowi zaś, iż jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny.

Przekładając powyższy przepis na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż każdy z małżonków C. był najemcą przedmiotowego lokalu nr (...) położonego przy ul. (...). Skierowanie więc pisma z dnia 30 kwietnia 2012 r. jedynie do powódki E. C. (1) nie spowodowałoby wygaśnięcia stosunku prawnego między E. C. (2), a pozwanymi, albowiem przysługuje mu na podstawie art. 680¹ k.c. samodzielny tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Tytuł ten, wobec niewypowiedzenia E. C. (2) umowy najmu z 1989 r., pozostaje aktualny aż do tej chwili.

W konsekwencji również – jak słusznie zauważył pełnomocnik powodów – nawet w razie skuteczności pisma z dnia 30 kwietnia 2012 r. względem E. C. (1), na podstawie art. 28¹ k.r.o. przysługiwałby jej tytuł prawny o charakterze pochodnym, wywodzącym się z uprawnienia jej męża. Przedstawione stanowisko stanowi kontynuację linii orzeczniczej zaprezentowanej przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 marca 2006 r. (V CSK 185/05, OSNC 2006/12/208), w którym stwierdził, iż małżonek, którego prawo do korzystania z mieszkania wynika z art. 28¹ zdanie pierwsze k.r.o., jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. u.o.p.l.

Z wyżej wskazanych powodów pismo z dnia 30 kwietnia 2012 r. należy uznać za bezskuteczne względem obojga powodów, o czym Sąd orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 j.t. z późn. zm.) kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. W niniejszym postępowaniu dla powodów Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny, ustanowił pełnomocnika z urzędu. Wobec tego, że pozwani przegrali postępowanie w całości obowiązek, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. winni oni ponieść koszty zastępstwa procesowego udzielonego powodom. Wysokość zasądzonych kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1 200 zł Sąd ustalił w oparciu o § 6 pkt 4) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t. z późn. zm.). Na podstawie art. § 2 ust. 3 w/w rozporządzenia Sąd podwyższył wynagrodzenie adwokata o stawkę podatku od towarów i usług w wysokości 23%.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 2. sentencji wyroku, zasądzając solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 1 476 zł.