

Sygn. akt IV Ca 1639/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Wróblewska-Pokora (spr.)

Sędziowie SO Małgorzata Balcerak-Tkacz

SO Elżbieta Gajewska

Protokolant protokolant sądowy-stażysta Magdalena Wierzchowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 maja 2016 r. w Warszawie sprawy

z powództwa J. C.

przeciwko B. L. (1)

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wołominie

z dnia 30 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 1245/12

1. oddała apelację;

2. zasądza od B. L. (1) na rzecz J. C. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Małgorzata Balcerak-Tkacz Iwona Wróblewska-Pokora Elżbieta Gajewska

Sygn. akt IV Ca 1639/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy nakazał pozwanej B. L. (1) opuszczenie, opróżnienie i wydanie powódce J. C. lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy Alei (...) blok numer (...) w W. (pkt I), orzekł o braku uprawnienia B. L. (1) do otrzymania lokalu socjalnego (pkt 2) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 407 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 150 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt III).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 11 października 1969 r. E. L. otrzymał od Przedsiębiorstwa (...) w W. przydział przedmiotowego lokalu. Do zamieszkania z nim uprawnieni byli: żona B. L. (2) oraz dzieci: M. L. (1), H. L., M. L. (2), A. L., J. L. i T. L.. W tym samym dniu zawarto umowę najmu w/w mieszkania służbowego. E. L. zmarł 30 czerwca 1978 r.

W 1983 roku w najmniejszym pokoju o powierzchni ok. 8,60 m² zamieszkała B. L. (1) – żona T. L.. B. L. (2) wniosła o zameldowanie synowej na pobyt stały. W (...) urodziła się córka B. i T. K.. W tym samym roku w lokalu zamieszkała także J. C.. W dniu 25 kwietnia 1991 r. zmarła B. L. (2). W tym czasie w lokalu stale zamieszkiwali: B. L. (1) i T. L. wraz z małoletnią córką K., A. L. i J. C.. T. L. wyprowadził się z lokalu w tym samym roku.

W dniu 12 października 1993 r. A. L. i T. L., nie konsultując swej decyzji z B. L. (1), złożyli pisemne oświadczenia o wyrażeniu zgody na to, aby głównym najemcą lokalu została J. C., która w tym samym dniu złożyła podanie o przyznanie jej lokalu po zmarłych rodzicach. W dniu 08 grudnia 1993 r. została zawarta umowa najmu w/w lokalu pomiędzy Przedsiębiorstwem Użyteczności Publicznej (...) – Zakładem (...) w W. a powódką. Zgodnie z umową do wspólnego zamieszkania z najemcą uprawnieni byli: A. L., T. L., B. L. (1) oraz K. L.. Budynek, w którym zlokalizowany jest lokal, przejęła od (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W.. Dnia 15 kwietnia 1998 r. po uprzednim wstąpieniu w poczet członków SM (...) powódka otrzymała przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu. Na mocy umowy zawartej dnia 30 października 2007 r. w formie aktu notarialnego SM (...) ustanowiła odrębną własność przedmiotowego lokalu i przeniosła jego własność na rzecz małżonków J. C. i D. C. (1), którzy oświadczyli, iż odrębną własność lokalu nabywają do małżeńskiego majątku wspólnego.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana począwszy od 1983 r. zajmuje w w/w lokalu ten sam, najmniejszy pokój, z prawem użytkowania kuchni i toalety, początkowo wspólne z mężem T. L. (do 1991 r.) i córką K. (do 2009 r.), a obecnie sama. Od początku 2010 r. pozwana uiszcza przekazem pocztowym na rzecz powódki kwotę po 400 zł miesięcznie tytułem zwrotu kosztów opłat eksploatacyjnych.

W dniu 28 listopada 2009 r. J. C. i D. C. (1) pisemnie wezwali pozwaną do opuszczenia lokalu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 grudnia 2009 r. Pozwana zapoznała się z w/w pismem najpóźniej dnia 10 grudnia 2009 r. W odpowiedzi odmówiła opuszczenia lokalu do czasu wskazania lokalu o nie niższym standardzie i wniosła o zwrot poczynionych na lokal nakładów.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 222 § 1 kc, art. 675 § 1 kc i art. 209 kc. Pierwotnym najemcą przedmiotowego lokalu był E. L., przy czym lokal ten wówczas posiadał status mieszkania służbowego. Z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe tj. z dniem 01 sierpnia 1974 r. lokal stał się jednak mieszkaniem funkcyjnym, zaś jego współnajemcą stała się małżonka E. B. L.. W chwili śmierci B. L. (2) w dniu 25 kwietnia 1991 r. w stosunek najmu lokalu wstąpiły zgodnie z treścią art. 691 kc w brzmieniu wówczas obowiązującym osoby bliskie, które stale z nią w chwili śmierci zamieszkiwały – jej zstępni: syn T. L., syn A. L., córka J. C. i małoletnia wnuczka K. L. oraz pozwana.

Sąd przytoczył treść art. 678 § 1 kc i art. 692 kc i wskazał, że nabycie własności lokalu przez powódkę oraz jej męża w 2007 r. nie wpłynęło na sytuację pozwanej. Nawet gdyby pozwana nie wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu na mocy w/w przepisów, ten sam skutek nastąpiłby dnia 11 lipca 2002 r. (art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego - uopl). Sama powódka przyznała, że pozwana zamieszkiwała w lokalu nieprzerwanie przez okres około 30 lat, zatem niewątpliwie na podstawie powołanego przepisu uzyskałaby prawny status najemcy po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie powołanej ustawy. Sąd uznał, że dla trwałości stosunku najmu pozwanej nie miało znaczenia zawarcie w dniu 08 grudnia 1993 r. pisemnej umowy najmu przedmiotowego lokalu przez powódkę.

Sąd stwierdził jednak, że osoby, którym przysługuje obecnie prawo odrębnej własności lokalu - J. C. i D. C. (1) w sposób prawnie skuteczny wypowiedzieli pozwanej najem składając pisemne oświadczenie zawierające żądanie opuszczenia lokalu, z którym pozwana zapoznała się najpóźniej w dniu 10 grudnia 2009 r.

Pozwana, jako najemca, spełniała ustawową definicję uprawnionego do odpłatnego używania lokalu lokatora, a co za tym idzie w myśl art. 11 ust.1 uopl skuteczne wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego mogło nastąpić wyłącznie ze ściśle określonych ustawowo przyczyn, a ponadto winno być pod rygorem nieważności dokonane na w formie pisemnej i określać przyczynę wypowiedzenia. Sąd uznał, że wymóg co do formy złożonego oświadczenia został spełniony. Przyczyna nie została wskazana wprost w treści pisma z dnia 25 listopada 2009 r., niewątpliwie była ona jednak oczywista i znana pozwanej. W przepisie art. 11 ust. 5 uopl ustawodawca przewidział możliwość wypowiedzenia najmu z uwagi na zamiar zamieszkania w nim przez właściciela, przy czym w tej sytuacji przewidział konieczność złożenia najemcy oświadczenia o wypowiedzeniu najmu nie później niż na 3 lata naprzód. W przypadku 3-letniego terminu wypowiedzenia najmu przewidzianego w art. 11 ust. 5 przyczyna wypowiedzenia jest obojętna. Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że wskazanie jako przyczyny w treści pisma złożonego pozwanej zamiaru zamieszkania w lokalu wolnym od innych osób poza właścicielami nie było warunkiem skuteczności złożonego wypowiedzenia. Zakreślony w tym oświadczeniu termin na opuszczenie lokalu był błędny i skutek wypowiedzenia nastąpił dopiero po upływie trzech lat od końca miesiąca, w którym oświadczenie woli właścicieli doszło do pozwanej, tj. w dniu 01 stycznia 2013 r. Sąd uwzględniając stan na dzień zamknięcia rozprawy wskazał, że skutek w postaci wypowiedzenia pozwanej umowy już nastąpił. W chwili wyrokowania pozwana nie posiadała już skutecznego względem właścicieli tytułu do władania lokalem.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana utraciła tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia stosunku najmu, w związku z czym była lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 uopl - zobligowany był zatem orzec o ewentualnym uprawnieniu do otrzymania przez pozwaną lokalu socjalnego. Przytoczył treść art. 14 ust. 1, ust. 3 i ust. 4 uopl. Wskazał, że przesłanki z art. 14 ust. 4 uopl nie stosuje się do osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo towarzystwem budownictwa społecznego (art. 14 ust. 7). Pozwana utraciła tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i w momencie utraty tego prawa stosunek najmu nie łączył jej ze spółdzielnią mieszkaniową, lecz z powódką i jej małżonkiem, którzy wstąpili w prawa wynajmującego poprzez nabycie prawa własności lokalu. Sąd stwierdził zatem, że nie był związany w niniejszej sprawie treścią art. 14 ust. 4 uopl. Sąd uznał, że nie było podstaw do przyznania pozwanej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwana uzyskuje stały dochód w wysokości 2.000-2.200 zł netto miesięcznie, posiada zdolność kredytową, dobrowolnie pomaga finansowo córce, uiszcza także co miesiąc na rzecz powódki kwotę 400 zł tytułem zwrotu opłat eksploatacyjnych. Sąd uznał zatem, że pozwana może wynająć na wolnym rynku pokój o porównywalnym lub wyższym standardzie niż obecnie zajmowany. Sąd wziął też pod uwagę, że pozwana posiada własny majątek nieruchomy w postaci udziału w odziedziczonej nieruchomości, a zatem ma możliwość uzyskania dodatkowych środków z tego źródła. Pozwana nie wskazała także na żadne okoliczności, dla których nie jest możliwe, aby zamieszkała wraz z córką i jej rodziną na stałe. Ponadto pozwana trzykrotnie odmówiła przyjęcia oferty najmu lokalu komunalnego, którą to ofertę należało uznać za korzystniejszą niż najem lokalu socjalnego. O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 kpc.

W złożonej apelacji pozwana zaskarżyła wyrok w całości wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa, ewentualnie o zmianę wyroku w pkt II i III i orzeczenie o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego i nakazanie wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z pozwaną oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Zarzuciła obrazę prawa materialnego, tj. art. 11 ust. 1 i 5 uopl, art. 14 ust. 4 uopl oraz naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 § 1 kpc.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw prawnych.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ich prawną ocenę - i przyjmuje je za własne.

Podnieść trzeba w pierwszej kolejności, że słusznie Sąd Rejonowy uznał, iż pozwanej nie przysługuje w stosunku do powódki skuteczne prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu, wobec czego konieczne było nakazanie pozwanej, by opróżniła go i wydała powódce.

Wbrew twierdzeniom apelacji właściciele lokalu – J. i D. C. (2) skutecznie wypowiedzieli pozwanej umowę najmu pismem z dnia 25 listopada 2009 r., które pozwana otrzymała najpóźniej w dniu 10 grudnia 2009 r. (k. 6, 7). Pismo istotnie zatytułowane zostało „Wezwanie do opuszczenia lokalu”, nie ulega jednak wątpliwości, że intencją właścicieli lokalu było wypowiedzenie pozwanej stosunku najmu. Przyczyna wypowiedzenia istotnie nie została wprost wskazana w treści w/w pisma. Wskazać należy jednak, że pozwana zamieszkiwała w lokalu wraz z powódką i jej mężem, bez wątplenia zatem przyczyną wypowiedzenia umowy najmu była wola właścicieli lokalu zamieszkiwania w nim bez udziału pozwanej. Sąd Rejonowy trafnie wskazał wobec tego na treść art. 11 ust. 5 uopl, zgodnie z którym 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, o którym mowa w ust. 4.

Wskazany w piśmie z dnia 25 listopada 2009 r. termin na opuszczenie lokalu był zatem oczywiście niewłaściwy, nie ma to jednak znaczenia przy ocenie skuteczności wypowiedzenia. Skutek wypowiedzenia nastąpił z dniem 01 stycznia 2013 r. – po upływie trzech lat od końca miesiąca, w którym oświadczenie woli właścicieli lokalu doszło do pozwanej.

Zdaniem Sądu Okręgowego również rozstrzygnięcie dotyczące braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego uznać trzeba za prawidłowe.

W art. 14 ust. 4 uopl wymieniono przesłanki, których wystąpienie powoduje, że sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zgodnie z obecnie obowiązującym ust. 7 art. 14 – przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana utraciła tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, wobec czego nie był związany treścią art. 14 ust. 4 uopl.

Uszło jednak uwadze Sądu Rejonowego, że stosownie do treści art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2004, Nr 281, poz. 2783), która weszła w życie z dniem 01 stycznia 2005 r., przepisu art. 14 ust. 7 ustawy nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 01 stycznia 2005 r., a zatem nie znajdzie on zastosowania w niniejszej sprawie, skoro stosunek najmu, na podstawie którego pozwana korzystała z lokalu, powstał w 1991 r. – kiedy to pozwana wstąpiła w stosunek najmu po B. L. (2). Z powyższego wynika, że Sąd mógł orzec o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 uopl. Podkreślić należy jednak, że Sąd Rejonowy słusznie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, iż pozwana żadnej z przesłanek wymienionych w art. 14 ust. 4 uopl nie spełnia.

Pozwana podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 13 maja 2016 r. wskazała, że byłaby w stanie płacić za mieszkanie kwotę 600 zł miesięcznie (k. 244). Zdaniem Sądu Okręgowego za tą kwotę pozwana ma możliwość wynajęcia pokoju na wolnym rynku w W., a nawet w W.. Jest zatem w stanie samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

Trudno przyjąć nadto, by w niniejszej sprawie zastosowanie znaleźć mógł art. 5 kc. Podkreślić należy, że pozwana otrzymała trzy propozycje lokalowe z zasobu komunalnego Gminy W. oraz jedną propozycję uczestnictwa w Towarzystwie (...) w W. (k. 95), z żadnej z nich jednak nie skorzystała.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na mocy art. 385 kpc postanowił jak w pkt 1 sentencji. O kosztach postanowił zaś w pkt 2 na mocy art. 98 § 1 i § 3 kpc oraz § 10 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 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. z 2013 r., poz. 461).

Małgorzata Balcerak-Tkacz Iwona Wróblewska-Pokora Elżbieta Gajewska