

Sygn. akt IV Ca 451/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2013 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Łochowski (spr.)

Sędziowie: SO Beata Janiszewska, SO Paweł Iwaniuk

Protokolant: Martyna Perzyńska

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)W.

przeciwko M. J., T. J., B. J. i G. J.

o opróżnienie lokalu

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w W. z dnia 28 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 898/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od M. J., T. J., B. J. i G. J. solidarnie na rzecz (...) W. kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt IV Ca 451/13

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych jest oczywiście bezzasadna.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k.249-252) i przyjmuje je za własne. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd I instancji dokonał także trafnej oceny prawnej zasadności żądania powoda, która w całości zasługuje na aprobatę.

Nie ulega wątpliwości, że zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 ze zm. – dalej, jako u.o.p.l.) właściciel nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4. Natomiast, stosownie do treści art. 10 ust. 4 u.o.p.l. jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić

lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

Oczywiste jest, że lokal zajmowany przez pozwanych wymaga opróżnienia w związku z koniecznością remontu budynku, co wprost wynika z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 15 grudnia 2010 r. (k.34-34v) i 17 kwietnia 2012 r. (k.227-228). Wynikający z ww. decyzji rozmiar prac koniecznych do wykonania nie pozwala uznać ich za „naprawę lokalu” w rozumieniu art. 10 ust. 4 u.o.p.l. W konsekwencji, wypowiedzenie umowy najmu z dnia 30 maja 2011 r. było w świetle treści art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. w pełni skuteczne. Tym samym, roszczenie powoda znajduje uzasadnienie w treści art. 222 § 1 k.c.

Apelacja pozwanych, mimo pozornego skonstruowania wielu zarzutów (pkt 1. I 2. apelacji – k.298-299), jest w istocie oparta na jednym zarzucie. Otóż skarżący podnoszą, że wypowiedzenie umowy najmu było nieskuteczne, ponieważ doszło do „przekształcenia łączącej strony umowy najmu lokalu mieszkalnego poprzez zmianę przedmiotu umowy z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na lokal mieszkalny nr (...) położonego przy ul. (...) 1 w W.” (k.298-299, 301, 303-306). Nawet jednak, gdyby przyjąć, że istotnie doszło do zmiany łączącej strony umowy najmu przez określenie innego jej przedmiotu (innego lokalu) lub rozwiązania istniejącej umowy najmu i zawarcia nowej, to powództwo o opróżnienie lokalu i tak byłoby zasadne. Nie ulegałoby przecież wątpliwości, że w takim wypadku pozwani zajmowaliby lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) w W. bez tytułu prawnego. Tym samym, powodowi również przysługiwałoby oparte na treści art. 222 § 1 k.c. roszczenie o opróżnienie przez pozwanych tego lokalu.

W konsekwencji, podniesiony przez pozwanych w apelacji zarzut nie mógł mieć żadnego wpływu na wynik sprawy.

Dlatego też, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanych, jako oczywiście bezzasadną.

Nadto, Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490) w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądził od M. J., T. J., B. J. i G. J. solidarnie na rzecz m.st. W. kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.