

Sygn. akt II Ca 55/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Wojciech Damaszkowski /spr/

SędziowieSSO Jadwiga Kwapiszewska, SSO Maria Lechowska

ProtokolantAgnieszka Lesicka

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2014 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko M. J.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy N.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Bolesławcu

z dnia 8 listopada 2013 r., sygn. akt I C 56/13

I. prostuje oczywistą niedokładność w sformułowaniu punktu 2 zaskarżonego wyroku poprzez dodanie przed słowami: „wstrzymuje wykonanie” słów: „przyznaje pozwanemu M. J. uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i”;

II. apelację oddala.

Sygn. akt II Ca 55/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Bolesławcu, po rozpoznaniu sprawy z powództwa M. B. przeciwko M. J. nakazał pozwanemu opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w N. przy ulicy (...) oraz wydanie go powódce, a także wstrzymał wykonanie wyroku w stosunku do pozwanego do czasu wystąpienia przez Gminę N. z ofertą zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego.

Na podstawie inwentaryzacji lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych w budynku nr (...) przy ul. (...) w N. sporządzonej w dniu 6 grudnia 1996 roku na zlecenie Gminy N., do lokalu nr (...) położonego w tym budynku, o pow. 58,11 m² przypisano pomieszczenie gospodarcze o pow. 14,37 m². W tym samym czasie Urząd Gminy w N. przyznał jednak M. J. uprawnienie do zajęcia wspomnianego wyżej pomieszczenia gospodarczego jako lokalu nr (...) o pow. 14,63 m². W konsekwencji w dniu 9 stycznia 1997 roku M. J. zawarł z Zarządem (...) w N. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), a następnie w nim zamieszkał i został zameldowany. Kolejną umowę najmu na ten lokal

mieszkalny pozwany zawarł w dniu 1 stycznia 2008 roku z (...) Sp. z o.o. w N., której jedynym udziałowcem jest Miasto i Gmina N..

Na podstawie umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży z dnia 17 grudnia 1997 roku właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w N. o pow. 58,11 m² została M. B.. Przedmiot wspomnianej umowy został określony jako lokal położony na pierwszym piętrze wraz z pomieszczeniami przynależnym to jest piwnicą o pow. 2,34 m² i pomieszczeniem gospodarczym o pow. 14,37 m².

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że w 2011 roku, na zlecenie Urzędu Miejskiego w N., rzeczoznawca majątkowy S. W. opracował inwentaryzację uproszczoną nieruchomości zabudowanej położonej w N. przy ul (...), w której stwierdził, że podczas poprzedniej inwentaryzacji pomyłkowo zaliczono do lokalu nr (...) powierzchnię lokalu nr (...) dopisując powierzchnię tego lokalu i używając nazwy „pomieszczenie gospodarcze o pow. 14,37 m²”.

W dniu 1 lipca 2013 roku powódka wypowiedziała M. J. umowę najmu pomieszczenia przynależnego do jej lokalu z zachowaniem 3-miesięcznego terminu, który upływał w dniu 31 października 2013 roku. W toku postępowania sądowego ustalono, że M. J. jest osobą bezrobotną, posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności i pobiera zasiłek z (...) w wysokości 420 zł miesięcznie.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy ocenił powództwo za w znacznej części uzasadnione. Podstawą takiego rozstrzygnięcia był fakt, że M. J. przez 17 lat mieszkał w przedmiotowym lokalu, będąc w nim zameldowany na pobyt stały. W tym czasie lokal był uznawany przez strony umowy za lokal mieszkalny, co znajdowało swoje odzwierciedlenie również w samej treści umowy, a okoliczność ta nie była w tym czasie w żaden sposób kwestionowana. W szczególności Gmina N. określiła w umowie najmu, iż jest to lokal mieszkalny i z takim przeznaczeniem został on przyznany pozwanemu. Na tej podstawie, w świetle przepisów art. 222 k.c. Sąd Rejonowy uznał, że prawo własności powódki zostało naruszone przez Gminę N., która mimo że sprzedała powódce pomieszczenie gospodarcze, jednocześnie nadal nim dysponowała i wynajęła je pozwanemu M. J., jako lokal mieszkalny. M. B. zasadnie domagała się ochrony przysługującego jej prawa poprzez żądanie wydania przez pozwanego wynajętego mu lokalu mieszkalnego. Z tych też względów Sąd nakazał pozwanemu M. J., by opróżnił i opuścił lokal mieszkalny położony nr (...) w N., przy ul. (...) i wydał go powódce.

W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzekł jednocześnie wobec pozwanego, będącego osobą bezrobotną, schorowaną i utrzymującą się z zasiłku przyznanego przez (...) na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę N. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła powódka, zarzucając Sądowi I instancji:

- błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za jego podstawę i mający wpływ na jego treść, a mianowicie ustalenie, że lokal, w którym zamieszkuje pozwany jest lokalem mieszkalnym oraz, że stosuje się do niego przepis art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014, poz. 150), podczas gdy prawidłowa analiza materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że lokal, w którym zamieszkuje pozwany (komórka) jest lokalem użytkowym, co nie daje pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

- naruszenie art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez jego zastosowanie i wstrzymanie wykonania wyroku w stosunku do pozwanego M. J. do czasu wystąpienia przez Gminę N. z ofertą zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, podczas gdy powódka skutecznie rozwiązała umowę najmu z pozwanym na podstawie przepisu art. 678 k.c. w zw. z art. 692 k.c., który nie ma zastosowanie do lokali mieszkalnych.

Na tej podstawie skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 2, poprzez ustalenie, że pozwanemu M. J. nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy N..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy w oparciu o przeprowadzone dowody uwzględnił zasadnicze żądanie pozwu i orzekł eksmisję pozwanego z zajmowanego lokalu. Orzeczenie w tym zakresie stało się prawomocne i nie podlegało kontroli instancyjnej.

W świetle prawidłowych ustaleń faktycznych, a także właściwej oceny dowodów zgromadzonych w toku postępowania sąd prawidłowo uznał przy nakazaniu pozwanemu opróżnienia przedmiotowego lokalu, że M. J. przysługuje uprawnienie do otrzymania od Gminy N. lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę N. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W świetle złożonych w apelacji zarzutów punktem wyjścia rozważań Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie stanowi kwestia tytułu prawnego pozwanego do lokalu, położonego w N., przy ul. (...), jakim pierwotnie była umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 9 stycznia 1997 roku. Umowa ta została zawarta na blisko rok przed nabyciem przez powódkę swojego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym do lokalu nr (...). W świetle tej okoliczności mając na względzie treść przepisów art. 1, w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 oraz 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozwanego w niniejszej sprawie niewątpliwie należało uznać za lokatora, korzystającego z lokalu stanowiącego własność gminy, służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy.

Wobec powyższego na podstawie przepisów art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w stosunku do osoby pozwanego sąd zobowiązany był orzec o uprawnieniu bądź braku uprawnienia do przyznania lokalu socjalnego. Zaskarżone orzeczenie Sądu I instancji uwzględniało zarówno dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu jako stanowiącego własność gminy, służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i stanowiącego mieszkaniowy zasób gminy oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną, która nie była kwestionowana w toku postępowania. Tym samym Sąd I instancji generalnie trafnie uznał, że M. J. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego jednak wprost w sentencji wyroku uprawnienia takiego nie zamieścił, a jedynie na podstawie przepisu art. 14 ust. 6 wspomnianej ustawy wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Z powyższych względów na podstawie przepisu art. 350 § 1 i 3 k.p.c. Sąd Okręgowy sprostował oczywistą niedokładność w sformułowaniu punktu 2 zaskarżonego wyroku, poprzez dodanie przed słowami „wstrzymuje wykonanie” słów: „przyznaje pozwanemu M. J. uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i”.

Natomiast apelacja z wyżej przedstawionych względów jako bezzasadna na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.