

Sygn. akt V Ca 2198/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Waldemar Beczek (spr.)
Sędziowie:	SSO Oskar Rudziński SSO Marzanna Góral
Protokolant:	Przemysław Sulich

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko P. T. i N. T.

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego(...)w Warszawie

z dnia 29 czerwca 2011 r., sygn. akt I C 1031/10

1. oddała apelację;
2. zasądza od(...)na rzecz P. T.kwotę 60 zł (sześćdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 2198/11

UZASADNIENIE

Miasto (...)wniosło o nakazanie pozwanym P. T.i N. T.opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...)przy ul. (...)w W.podnosząc, że umowa najmu została skutecznie wypowiedziana jego dotychczasowemu najemcy P. T.na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 3 oraz 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), gdyż pozwany podnajmował lokal bez zgody wynajmującego, a ponadto przysługuje mu tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego w W.przy ul. (...).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa kwestionując wskazane w wypowiedzeniu podstawy.

Sąd Rejonowy (...)w Warszawie, wyrokiem z 29 czerwca 2011r., wydanym w sprawie sygn. akt I C 1031/10m, oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu w oparciu o przepis art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

W lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W. w latach 80-tych mieszkali dziadkowie pozwanego P. T.. On sam był w lokalu zameldowany od roku 1984. Pozwany na stałe zamieszkiwał w tym lokalu po około dwóch latach od zameldowania, po śmierci swojego dziadka.

W latach 1986-1998 pozwany odbywał zasadniczą służbę wojskową i mieszkał w jednostce wojskowej. W tym czasie był już żonaty z M. T.. Pomimo związku małżeńskiego P. T. nie mieszkał na stałe z żoną. Wzajemne relacje pomiędzy małżonkami P. i M. T. nie układały się prawidłowo.

W dniu 17 lutego 1994r. P. T. i M. T. nabyli do majątku wspólnego od M. J. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., zaś P. T. w lokalu przy ul. (...) w W..

30 stycznia 1997r. P. T. i M. T. zawarli umowę o rozdzielności majątkowej, na mocy której przysługujące im na zasadach wspólności majątkowej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. przypadło wyłącznie M. T..

15 maja 1997r. pomiędzy (...) w W. a P. T. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. P. T. od lat 80-tych do chwili obecnej stale mieszka w spornym lokalu.

W roku 2009 razem z pozwanym zamieszkała w tym lokalu na stałe jego córka N. T., która mieszka tam do chwili obecnej. Pozwany nigdy na stałe nie zamieszkał z żoną. Małżonkowie podejmowali próby ratowania małżeństwa, jednak bezskutecznie.

Pozwany w latach 2007-2009 często wyjeżdżał służbowo za granicę. Wyjazdy te trwały od kilku dni do kilku tygodni. W czasie jego nieobecności mieszkaniem opiekował się jego brat, później starsza córka N. T. lub ktoś z przyjaciół pozwanego.

Sąd Rejonowy stwierdził, że stan faktyczny ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty, podnosząc, że ich prawdziwość nie była kwestionowana oraz na podstawie zeznań pozwanych złożonych w charakterze stron i zeznań świadków zawnioskowanych przez pozwanego: A. M. i K. Ż., którym dał wiarę w całej rozciągłości, uznając je za wiarygodne i spójne.

Sąd podkreślił, że osoby te potwierdziły kategorycznie, iż pozwany na stałe zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od kilkunastu lat.

Sąd pominął dowód z zeznań zawnioskowanych przez stronę powodową – świadka E. T., podnosząc, iż świadek nie jest wiarygodny, gdyż nie poznała pozwanego wskazując, że jest on osobą wynajmująca mieszkanie. W ocenie Sądu Rejonowego świadek prawdopodobnie pomyliła pozwanego z bratem.

Sąd zauważył także, iż świadek stwierdziła ostatecznie, że pozwanego widywała w mieszkaniu w obecnym (2011) i w zeszłym (2010) roku.

Wskazując na te okoliczności Sąd I instancji stwierdził, że nie mógł przyjąć za wiarygodne zeznań tego świadka dla ustalenia czy pozwany mieszkał na stałe w przedmiotowym lokalu w 2008r.

Ta ocena przełożyła się na negatywną także ocenę zeznań świadka H. M., która była pracownikiem (...) i dokonywała ustaleń czy pozwany zamieszkuje na stałe w lokalu po złożeniu wniosku o wykup mieszkania. Sąd I instancji podkreślił,

że dokonywała tego przede wszystkim w oparciu o informacje udzielone jej przez świadka T. oraz sąsiadkę Ż. co do dopuszczenia dowodu z zeznań której powód zrezygnował.

W ocenie Sądu Rejonowego przekazane przez te osoby informacje, że w lokalu mieszka jakiś mężczyzna z kobietą z jednoczesnym ich oświadczeniem, że właściwie nie znają pozwanego, nie uprawniały w żaden sposób powoda do wyciągnięcia wniosku, iż pozwany nie mieszka w przedmiotowym lokalu.

Przy takich ustaleniach faktycznych Sąd rejonowy oddalił powództwo stwierdzając, że nie została wykazana żadna z podstaw, na jakich oparto wypowiedzenie pozwanemu umowy najmu.

Sąd meriti stwierdził bowiem, że powód nie wykazał, iż została spełniona przesłanka podnajmu lokalu stanowiąca podstawę wypowiedzenia umowy w trybie art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), a także druga podstawa wypowiedzenia umowy – a mianowicie tytuł prawny do innego lokalu w tej samej miejscowości (art. 11 ust. 3 pkt 2 w/w ustawy).

W ocenie Sądu umową o rozdzielności majątkowej z 30 stycznia 1997r. pozwany wraz z byłą żoną skutecznie przeniósł na M. T. spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

Sąd I instancji uznał, iż obowiązujący w dacie tej czynności przepis art. 215 ust. 3 ustawy z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.) nie mógł mieć zastosowania, gdyż zastosowania nie miała regulacja zawarta w § 2 tegoż artykułu, jako że nabycie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nastąpiło od osoby trzeciej nie zaś było skutkiem przydziału spółdzielni dla zaspokojenia potrzeb rodziny.

Ponadto Sąd Rejonowy powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego podniósł, że przysługujące na podstawie art. 215 § 2 ustawy z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.) łącznie obojgu małżonkom pozostającym w w ustroju rozdzielności majątkowej prawo do lokalu stało się z dniem uchylecia tego przepisu (tj. 15 stycznia 2003r.) przedmiotem ich wspólności w częściach ułamkowych, gdyż niejako konwalidowana została umowa o rozdzielności majątkowej zawarta przez P. i M. T. w dniu 30 stycznia 1997r. w zakresie sposobu podziału przysługującego im wspólnie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W.. Niezależnie od tego Sąd podkreślił, że zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu w tej samej miejscowości, tylko wtedy gdy lokator może używać tego lokalu, zaś pozwany nie może używać lokalu, w którym mieszka jego była żona w sytuacji, gdy wspólnie nie udało im się porozumieć przez szereg lat i aktualnie mają przeprowadzony rozwód.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd I instancji oddalił powództwo uznając, iż wypowiedzenie z 28 grudnia 2009r. nie było zasadne i orzekł o kosztach procesu przy zastosowaniu regulacji przewidzianej treścią art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości apelacją strona powodowa zarzucając mu:

- naruszenie art. 215 § 3 ustawy z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym 30 stycznia 1997r. przez jego błędną wykładnię oraz niezastosowanie w przedmiotowej sprawie;
- naruszenie art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie;
- niewłaściwą ocenę materiału dowodowego;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.

Wskazując na te zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zarzuty w niej podniesione nie dają podstaw do zmiany bądź uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd II instancji stwierdza, że Sąd Rejonowy trafnie ocenił negatywnie obie przesłanki wskazane w wypowiedzeniu pozwanemu umowy najmu, chociaż nie sposób podzielić wszystkich argumentów przytoczonych w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku.

Odnosząc się do oceny podstawy uregulowanej w art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), a mianowicie podnajmowania lokalu bez zgody wynajmującego należy podkreślić, że niekwestionowana przez powoda była okoliczność, że pozwany często wyjeżdżał w delegacje służbowe i to niejednokrotnie długotrwałe, co wiązało się z koniecznością opuszczania na długie okresy czasu miejsca zamieszkania, tj. lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Tę okoliczność podnosił pozwany a potwierdzili ją nie tylko przesłuchani na jego wniosek świadkowie A. M. i K. Ż., ale również świadek zawnioskowany przez powoda E. T. i częściowo świadek H. M..

Świadek E. T. – w oparciu o zeznania której powód wywiódł pierwszą podstawę wypowiedzenia umowy zeznała, że pozwany zamieszkał w lokalu od 1997r., zaś w 2001r. wyjechał do pracy do Ł.. Podała, że pomiędzy 2001r. a 2002r., w tym lokalu mieszkała młoda para, jak również, że do lokalu wchodziły różne osoby.

Z zeznań tych nie wynika, że lokal był podnajmowany szczególnie w kontekście wyjaśnień pozwanego, który podał, że wyjeżdżając w delegacji prosił brata i jego narzeczoną o opiekę nad mieszkaniem (dowód: zeznania E. T. k. 65 oraz zeznania pozwanego P. T. k. 82).

Także świadek H. M.– pracownik (...) zeznała, iż świadek E. T.podała jej w 2009r., że zna pozwanego P. T.widuje oraz, że przekazywała mu korespondencję, gdy tymczasem świadek E. t.będąc przesłuchiwana przed Sądem zeznała, iż pozwanego widywała w 2011r. i 2010r.

Ponadto świadek H. M. podała, że E. T. nigdy nie mówiła, że pozwany nie zamieszkuje w tym lokalu, zaś okoliczność ta była podstawą czynionych przez nią ustaleń.

Świadek H. M. zeznała także, iż będąc w tym lokalu na początku 2009r. zastała w nim pozwanego, który spieszył się do pracy i oświadczył, że często wyjeżdża w delegacje (dowód: zeznania h. M. k. 81).

Przy takich więc rozbieżnościach w zeznaniach świadka E. T., Sąd I instancji zasadnie uznał, że nie mogą one stanowić podstawy ustaleń faktycznych.

Ponadto należy podnieść, że zarówno zeznania tego świadka, jak również zeznania świadka H. M. nie dają podstaw do ustalenia, że pozwany podnajmował lokal innym osobom zaś dowiedzenie tej podstawy obciążało powoda stosownie do art. 6 k.c.

Tak więc w tym zakresie poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia posiadają umocowanie w zgromadzonym materiale dowodowym oraz regule dowodowej zakreślonej w art. 6 k.c.

Prawidłowa jest także ocena drugiej podstawy wskazanej w wypowiedzeniu umowy najmu (art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów) chociaż nie sposób zaakceptować wszystkich argumentów przytoczonych dla jej uzasadnienia.

Przede wszystkim błędny jest pogląd Sądu I instancji, iż regulacja zawarta w art. 215 § 2 ustawy z 16 września 1982 Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.) nie miała zastosowania do lokalu nr (...)położonego w W.przy ul. (...), jako nabytego od osoby trzeciej nie zaś przydzielonego małżonkom T.przez (...) dla zaspokojenia potrzeb rodziny.

Rozważania na ten temat są zbędne, gdyż nabywając ten lokal małżonkowie stwierdzili, iż nabycie następuje do wspólności majątkowej małżeńskiej, a więc nie może być co do tego wątpliwości (dowód: umowa kupna-sprzedaży lokalu z 17 lutego 1994r. k. 33-36). Tak więc był on objęty wspólnością majątkową małżeńską.

Faktem jest, iż w dacie 30 stycznia 1997r., kiedy małżonkowie P. i M. T. zawierali umowę o ustanowieniu rozdzielności majątkowej, w której dokonali częściowego podziału majątku dorobkowego w przedmiocie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. obowiązywał przepis art. 215 ustawy z 16 września 1982 Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), który w § 3 zd. 1 stanowił, iż ustanie wspólności majątkowej małżeńskiej w czasie trwania małżeństwa nie powoduje ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu, jednakże cały ten przepis został uchylony z dniem 15 stycznia 2003r. ustawą z 19 grudnia 2002r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058) i słusznie – wbrew zarzutom skarżącego – Sąd rejonowy uznał, iż z tym dniem z mocy samej ustawy w/w umowa podlegała konwalidacji.

Pogląd ten bowiem znajduje potwierdzenie w uchwale Sądu najwyższego z dnia 11 lutego 2005 w sprawie III CZP 79/04, którą Sąd II instancji w składzie niniejszym podziela w całej rozciągłości. Skoro bowiem Sąd Najwyższy uznał, że konwalidacji podlegała umowa o ustanowieniu rozdzielności majątkowej w zakresie prawa do lokalu, to nie ma podstaw, aby tego poglądu nie przenieść na stanowiące również element tej umowy postanowienia co do częściowego podziału majątku dorobkowego w zakresie przysługującego małżonkom spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Sąd Okręgowy podziela bowiem również znajdujący w tej uchwale umocowanie pogląd, że dla ważności takiej umowy nie było konieczne potwierdzenie jej postanowień tym bardziej, że nie ma podstaw do twierdzenia, że którakolwiek ze stron ją kwestionuje.

Tak więc w dacie wypowiedzenia umowy pozwanemu P. T. nie przysługiwało prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., a tym samym Sąd Rejonowy zasadnie uznał, że również ta przesłanka wypowiedzenia nie została udowodniona.

W kontekście powyższych ustaleń rozważania co do możliwości zamieszkania w tym lokalu okazały się bezprzedmiotowe.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. i orzekł o kosztach postępowania odwoławczego stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. i § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 10 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002r., Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).