

Sygn. akt V Ca 689/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Bożena Miśkowiec (spr.)** Sędziowie **SSO Agnieszka Fronczak**

SSR del. Agnieszka Wiśniewska

Protokolant **sekr. sądowy Agata Jabłońska**

po rozpoznaniu w dniu **13 czerwca 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko J. W. i M. W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego (...)w Warszawie

z dnia 30 maja 2012 r., sygn. akt II C 751/12

1. zmienia zaskarżony wyrok i oddala powództwo;

2. zasądza od (...) na rzecz J. W. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt V Ca 689/13

UZASADNIENIE

Powód (...) wniósł o nakazanie J. W. i małoletniemu M. W. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany J. W. w imieniu własnym oraz małoletniego pozwanego M. W. wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 30 maja 2012r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie:

w pkt I. nakazał pozwanym J. W. i M. W. opuścić, opróżnić i wydać na rzecz (...) lokal mieszkalny numer (...) położony w W. przy ulicy (...); w pkt II. ustalił, że pozwanym J. W. i M. W. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego; w pkt III. zasądził od J. W. na rzecz (...) kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 120 zł jako koszty zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń oraz rozważań poczynionych przez Sąd I instancji.

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w W.przy ul. (...)jest (...). Głównym najemcą mieszkania był od 29 września 1993 roku J. W., któremu wypowiedziano umowę najmu w dniu 15 czerwca 2010 roku. Przyczyną wypowiedzenia było ustalenie, że pozwanemu J. W.przysługuje prawo do lokalu w tej samej miejscowości. W lokalu nr. (...) zamieszkują J. W.i jego syn M.. Pozwani byli wzywani do opuszczenia lokalu, bezskutecznie.

J. W. ma 57 lat, jest zdrowy, zarabia 2.000-2.100 zł netto. Jest w faktycznej separacji z żoną. M. W. ma 16 lat, jest upośledzony w stopniu umiarkowanym, chodzi do normalnej szkoły, gdy jego ojciec pracuje nocą, przebywa w mieszkaniu matki.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie na podstawie art. 222 k.c., albowiem mieszkanie stanowi własność powódki, która może zgodnie z dyspozycją art. 140 kc korzystać z tego prawa w sposób wybrany przez siebie. Pozwani natomiast nie posiadają tytułu prawnego do lokalu. Sąd uznał za uzasadnioną przyczynę wypowiedzenia tj. posiadanie przez pozwanego prawa do innego lokalu w W.. Zważył, że wobec braku tytułu prawnego do lokalu nr. (...) i możliwości zamieszkania w innym miejscu, pozwani zobowiązani są do opuszczenia lokalu, nie stanowiącego ich własności i używanego bezprawnie.

Sąd Rejonowy wywiódł, że pozwany pozostawał w związku małżeńskim z L. W., której również przysługiwało prawo do mieszkania komunalnego, zatem uznał za prawidłowe dokonane wypowiedzenie i utratę przez pozwanego tytułu prawnego do lokalu.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego Sąd Rejonowy nie stwierdził spełnienia przez pozwanych przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego. J. W. ma miesięczny dochód w granicach 2.000 zł netto, co w przeliczeniu na 1 osobę daje dochód 1.000 zł. Takie dochody powodują, że co do pozwanych nie ma możliwości orzeczenia o lokalu socjalnym. Nie znalazł również podstaw dla zastosowania art. 5 k.c., bowiem dochód J. W. pozwala na wynajęcie przez niego mieszkania na wolnym rynku, a małoletni M. W. ma możliwość zamieszkania z matką posiadającą inny lokal.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wnieśli pozwani, zaskarżając wyrok w całości wniósł o jego zmianę i oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała uwzględnieniu, albowiem zarzuty w niej podniesione znalazły w procesie uzasadnienie.

Ustawodawca w art. 11 ust. 3 pkt. 2 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy Kodeks cywilny ustanowił prawo właściciela lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej w skali roku, do wypowiedzenia stosunku najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Powołana norma prawna została przez powoda wskazana jako podstawa wypowiedzenia umowy najmu, przy czym aby doszło do skutecznego wypowiedzenia, a zatem utraty przez pozwanego tytułu prawnego do spornego lokalu mieszkalnego, konieczne było wykazanie przez powoda, iż pozwanemu przysługiwał tytuł prawny do innego lokalu, czemu w ocenie Sądu II instancji strona czynna procesu nie podołała.

Podkreślenia wymaga, co wynika z art. 680¹ k.c., że małżonkowie są najemcami lokalu ale wówczas gdy nawiązanie stosunku najmu lokalu nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Podczas gdy w przedmiotowym stanie faktycznym, którego ustalenia w tym zakresie zaniechał Sąd Rejonowy, nie sposób stwierdzić, że oba stosunki najmu dotyczące lokalu spornego i lokalu zajmowanego przez żonę apelującego, zostały nawiązane przed zawarciem ich związku małżeńskiego. Zatem nie sposób uznać, że pozwany posiada tytuł prawny do lokalu zajmowanego przez jego żonę, a jego małżonka posiada tytuł prawny do lokalu spornego, taka sytuacja nie ma miejsca. Skoro pozwany nie jest najemcą

także lokalu zamieszkiwanego przez jego żonę z którą pozostaje w separacji, nie doszło do spełnienia przesłanki stanowiącej podstawę wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu lokalu nr. (...). Wypowiedzenie tej umowy było więc bezskuteczne, a zatem pozwany nadal posiada tytuł prawny do spornego lokalu, co generuje brak podstawy dla żądania eksmisji pozwanych.

Żona pozwanego wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego z zasobów powoda w 1992 r., natomiast pozwany uzyskał tytuł prawny do spornego lokalu w 1993 r. Związek małżeński zawarli 23 grudnia 2000 r., a więc lata po uzyskaniu najmów lokali. Okoliczności te w toku procesu podnosił pozwany, a powód im nie zaprzeczył. Nie było więc podstawy do ustalenia, że pozwany posiadał tytuł prawny w postaci umów najmu do obu lokali, nie było więc podstawy wypowiedzenia nieskutecznie dokonanego przez powódkę, skoro pozwany był najemca jedynie spornego lokalu mieszkalnego.

Bezskuteczność oświadczenia woli powódki w przedmiocie wypowiedzenia stanowi o posiadaniu przez pozwanego tytułu prawnego do spornego lokalu w postaci nadal obowiązującej umowy najmu. W konsekwencji powyższego Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo uznając, iż pozwany posiada wobec powoda skuteczne prawo niwelujące żądanie pozwu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania instancji odwoławczej zapadło na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w wyniku której zasądzono od powoda na rzecz pozwanego 200 zł. tytułem zwrotu poniesionej przez apelującego opłaty od apelacji.