

Sygn. akt V Ca 558/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Waldemar Beczek (spr.)**

Sędziowie **SO Maria Dudziuk**

SR del. Anna Strączyńska

Protokolant **Protokolant sądowy stażysta Justyna Krzysiak**

po rozpoznaniu w dniu **14 czerwca 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...)

przeciwko A. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli w Warszawie

z dnia 22 października 2012 r., sygn. akt I C 566/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że wyrok zaoczny z dnia 10 grudnia 2010 roku wydany w sprawie sygn. akt I C 566/10 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie utrzymuje w mocy w stosunku do A. K.;
2. zasądza od A. K. na rzecz (...) kwotę 260 (dwieście sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów za postępowanie apelacyjne.

Sygn. akt V Ca 558/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 sierpnia 2010 r. (...) wniosło o eksmisję W. D. i A. K. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. podnosząc, iż zajmują go bez tytułu prawnego. Powód wskazał, iż utrata przez pozwanych tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu nastąpiła wskutek wypowiedzenie umowy najmu z uwagi na nie regulowanie opłat czynszowych.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie wyrokiem zaocznym z 10 grudnia 2010 r. wydanym w sprawie sygn. akt I C 566/10 uwzględnił powyższe żądanie w całości.

Sprzeciw od tego wyroku wnieśli oboje pozwani, przy czym sprzeciw wniesiony przez W. D. został przez Sąd Rejonowy prawomocnie odrzucony postanowieniem z dnia 19 czerwca 2012 r.

Wyrokiem z dnia 22 października 2012 r. wydanym w sprawie sygn. akt I C 566/10 Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie uchylił wyrok zaoczny z dnia 10 grudnia 2010 r. w odniesieniu do A. K. i oddalił powództwo w odniesieniu do pozwanej A. K..

Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia i rozważania:

Nieruchomość położona w W., przy ul. (...) stanowi własność (...).

W dniu 31 października 2003 r. zawarta została pomiędzy (...) a W. D. umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w W., przy ul (...).

Pozwany nie regulował terminowo opłat za korzystanie z lokalu w związku z czym (...) dwukrotnie pismami z dnia 18 lutego 2008 r. i 18 kwietnia 2008 r. wezwało go do uregulowania zaległości w opłatach za lokal, zakreślając dodatkowy miesięczny termin dla uregulowania należności, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Odbiór wezwania z dnia 18 lutego 2008 r. został pokwitowany przez A. K..

Pismem z dnia 21 października 2008 r. (...) wypowiedziało umowę najmu, na podstawie art. 11 ust 2 pkt 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, określając datę wypowiedzenia na 30 listopada 2008 r.

Przesyłka zawierająca oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu została skierowana na adres lokalu, po czym po dwukrotnym awizowaniu jej nadejścia w dniach 28 października 2008 r. i 4 listopada 2008 r. została w dniu 13 listopada 2008 r. zwrócona powodowi.

Pozwany W. D., zarówno w okresie, gdy kierowano do niego wezwania do zapłaty jak i w okresie awizowania przesyłki o wypowiedzeniu umowy najmu przebywał w Zakładzie Karnym (...). Został w nim bowiem osadzony w dniu 24 października 2007 r. i zwolniony 30 czerwca 2010 r.

Pozwana A. K. nie zamieszkuje obecnie w przedmiotowym lokalu, jakkolwiek przechowuje w nim swe rzeczy. Upřednio zamieszkiwała w nim wraz z pozwanym W. D., a w okresie, gdy był on pozbawiony wolności była upoważniona do działania w jego imieniu w sprawach związanych z przedmiotowym lokalem.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy ocenił, iż zgłoszone roszczenie służy ochronie własności i ma oparcie w treści art. 222 § 1 k.c.

Sąd I Instancji stwierdził, iż podstawą wypowiedzenia pozwanym umowy najmu lokalu był przepis art. 11 ust 2 pkt 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Zgodnie z którym właściciel może wypowiedzieć stosunek najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Sąd Rejonowy ustalił, iż powód jako właściciel nieruchomości był uprawniony do żądania ochrony swego prawa własności. W odniesieniu do pozwanego spełnione zostały materialne przesłanki wypowiedzenia umowy najmu określone w art. 11 ust 2 pkt 2 ww. ustawy, wobec zalegania z wnoszeniem opłat za lokal za co najmniej trzy okresy płatności.

Jednakże, w ocenie Sądu Rejonowego wynajmujący nie dopełnił warunków formalnych wypowiedzenia umowy najmu, określonych w art. 11 ust 2 pkt 2 ww. ustawy, gdyż wymagane tymże przepisem wezwanie do zapłaty zadłużenia nie zostało skutecznie doręczone pozwanemu. W.

D., w momencie kierowania do niego wezwań przebywał bowiem w Zakładzie Karnym, zaś fakt ten był powodowi znany.

Zdaniem Sądu I Instancji, także oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy najmu nie zostało prawidłowo doręczone pozwanemu za pośrednictwem poczty na adres przedmiotowego lokalu, gdyż odbywał on karę pozbawienia wolności w ZK (...).

Sąd Rejonowy mając na uwadze powyższe, stwierdził, iż umowa najmu łącząca powoda z pozwanym W. D. nie została skutecznie wypowiedziana, w związku z czym formalnie pozostaje on w dalszym ciągu najemcą przedmiotowego lokalu. Z uwagi jednak na fakt, iż wyrok zaoczny nakazujący pozwanemu wydanie lokalu jest prawomocny, ustalenie to nie miało wpływu na wynik postępowania w odniesieniu do samego pozwanego. Tymczasem miało znaczenie dla oceny roszczenia skierowanego wobec A. K..

Pozwana wywodziła swój tytuł prawny do lokalu od pozwanego W. D. – jako, że zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu za jego wiedzą i zgodą.

W sytuacji przyjęcia przez Sąd Rejonowy, iż W. D. jest w dalszym ciągu najemcą lokalu, stwierdził, iż pozwana ma prawo do korzystania z niego.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniósł powód. Orzeczenie to zaskarżył w całości zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 61 k.c. w zw. z art. 6 k.c. i art.11 ust. 1, ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w związku z art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego, poprzez ustalenie że wypowiedzenie z dnia 21.10.2008 r. pozwanemu W. D. umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. przez powoda jest bezskuteczne i wobec tego roszczenie powoda o nakazanie pozwanemu opróżnienia i wydania ww. lokalu mieszkalnego nie zasługuje na uwzględnienie;

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego, tj. dokumentów znajdujących się w aktach lokalowych oraz zeznań pozwanym, wniosków z nich nie wynikających tj., że pozwany W. D. z uwagi na przebywanie w zakładzie karnym nie był w stanie zapoznać się z treścią oświadczenia powoda z dnia 21.10.2008 r. o wypowiedzeniu umowy najmu ww. lokalu i na podstawie powyższego ustalenie, że wypowiedzenie z dnia 21.10.2008 r. pozwanemu umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. przez powoda jest bezskuteczne i wobec tego roszczenie powoda o nakazanie pozwanemu opróżnienia i wydania ww. lokalu mieszkalnego nie zasługuje na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uznanie powództwa w całości, zasądzenie od pozwanym na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przypisanych lub ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlega uwzględnieniu, chociaż bezprzedmiotowe dla jej oceny są rozważania odnoszące się do skuteczności wypowiedzeniu umowy najmu przedmiotowego lokalu W. D..

Sąd Okręgowy nie podziela ustaleń faktycznych i prawnych Sądu Rejonowego w zakresie uznania, iż pozwanej przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania lokalem. Przede

wszystkim błędne jest ustalenie, że najemcą będącego przedmiotem postępowania lokalu jest nadal W. D., bowiem wyrokiem zaocznym z dnia 10 grudnia 2010 r. prawomocnie orzeczono eksmisję W. D. z lokalu nr (...) położonego w W., przy ul. (...).

Przede wszystkim należy podnieść, że pozwana czerpała swoje prawa do zajmowania lokalu od najemcy, a z którego orzeczono wobec niego eksmisję, a tym samym również jej nie przysługuje żadne prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu.

W tych okolicznościach nie ulega wątpliwości, że wskutek orzeczenia eksmisji wobec W. D. utracił on tytuł prawny do objętego pozwem lokalu, a tym samym powództwo w stosunku do pozwanej na mocy art. 222 § 1 k.c. zasługiwało na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 1 k.p.c. w zw. z § 9 pkt 1 i § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Na koszty

zasądzone od pozwanej złożyła się opłata od apelacji w kwocie 200 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 60 złotych, wyliczone w oparciu o przepisy przywołanego wyżej rozporządzenia.