

Sygn. akt IV Ca 1890/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Wróblewska-Pokora (spr.)

Sędziowie SO Małgorzata Truskolaska-Żuczek

SO Anna Wrembel-Woźniak

Protokolant sekr. sądowy Katarzyna Kowal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 października 2016 r. w Warszawie sprawy

z powództwa I. G.

przeciwko miastu stołecznemu W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie

z dnia 27 marca 2015 r., sygn. akt I C 3152/14

I. oddała apelację;

II. zasądza od I. G. na rzecz miasta stołecznego W. kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Iwona Wróblewska-Pokora Anna Wrembel-Woźniak

Sygn. akt IV Ca 1890/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo I. G. o ustalenie, że pomiędzy nią a miastem stołecznym W. istnieje stosunek najmu lokalu nr (...) znajdującego się przy ulicy (...) w W. (punkt I) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

Przedmiotowy lokal został przydzielony na mocy decyzji z dnia 07 sierpnia 1978 r. E. W. i J. W.. Z uwagi na problemy rodzinne powódki zaproponowali jej, by z nimi zamieszkała, co nastąpiło w grudniu 1980 r. Powódka została zameldowana przez E. W. w lokalu w dniu 12 maja 1981 r. W dniu 26 maja 1981 r. E. i J. W. wyjechali za granicę, gdzie mieszkają do chwili obecnej. Powódka miała opiekować się mieszkaniem w czasie ich pobytu za granicą, uiszczając wszelkie opłaty.

Pismem z dnia 13 maja 1993 r. powódka wystąpiła do pozwanego o przydział lokalu. Z uwagi jednak na powrót J. W. do Polski pismem z dnia 23 września 1993 r. wniosła o wstrzymanie postępowania. Pismem z dnia 10 kwietnia 2012 r. pozwany wypowiedział umowę najmu E. W. i J. W. jako podstawę podając art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, tj. niezamieszkiwanie przez najemcę w przedmiotowym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Wypowiedzenie było ze skutkiem na dzień 30 listopada 2012 r. Pismem z dnia 15 października 2013 r. powódka ponownie wystąpiła do pozwanego o najem przedmiotowego lokalu. Uchwałą z dnia 10 września 2014 r. Zarząd D. P. rozstrzygnął o niezakwalifikowaniu i nieumieszczeniu powódki na liście osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej poprzez wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu. Pismem z dnia 16 września 2014 r. powódka została wezwana przez pozwanego do opróżnienia zajmowanego lokalu.

Sąd przytoczył treść art. 189 kpc i uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd podkreślił, że umowa najmu jest stosunkiem zobowiązaniowym dwustronnym. Zmiany podmiotowe po stronie najemcy mogą wystąpić jedynie w wyjątkowych okolicznościach, w tym na podstawie art. 691 kpc lub art. 30 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Powódka w uzasadnieniu pozwu wskazała, że ziszczyły się przesłanki z art. 30 uopl. Dyspozycja art. 30 odnosi się do osób zajmujących lokal mieszkalny bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Przepis ten nie obejmuje więc domowników i osób, których tytuł prawny do zajmowania lokalu wynika z umowy użyczenia, podnajmu i innych podobnych umów zawartych z osobą uprawnioną do korzystania z lokalu czy to jako lokator, czy jako właściciel w rozumieniu ww. ustawy.

Sąd wskazał, że powódka nie zajmowała przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przyjaźniła się z E. W. i J. W., z którymi zamieszkała w grudniu 1980 r. Powódka została również zameldowana przez E. W. w przedmiotowym lokalu, natomiast po wyjeździe za granicę E. i J. W. miała mieszkać w lokalu i opiekować się nim uiszczając wszelkie opłaty. Zdaniem Sądu Rejonowego powódka korzystała z lokalu jako osoba, której tytuł prawny do zajmowania lokalu wynikał z umowy użyczenia zawartej z najemcami. Osoba zamieszkująca z najemcą i wywodząca od niego swój tytuł do zamieszkiwania traktowana jest jako mająca prawo zależne do zajmowania lokalu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 99 kpc.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła powódka wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz orzeczenie o kosztach postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Zarzuciła naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia tj. art. 233 § 1 kpc przez błędną ocenę materiału dowodowego i przyjęcie, że powódka korzystała z lokalu jako osoba, której tytuł prawny do zajmowania lokalu wynikał z umowy użyczenia zawartej z najemcami, w sytuacji gdy E. W. i J. W. nie zawierali z powódką umowy użyczenia ani w formie pisemnej ani w formie ustnej i nigdy nie powrócili do zajmowanego mieszkania, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego niezastosowanie i oddalenie powództwa.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw prawnych.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ich prawną ocenę - i przyjmuje je za własne.

Sąd Rejonowy słusznie wskazał, że nie można przyjąć, iż powódka spełnia warunki wstąpienia w stosunek najmu lokalu określone w art. 30 ust. 1 uopl, bowiem przepis ten nie obejmuje domowników i osób, których tytuł prawny do zajmowania lokalu wynika z umowy użyczenia, podnajmu i innych podobnych umów zawartych z osobą uprawnioną

do korzystania z lokalu, czy jako lokator, czy jako właściciel w rozumieniu Ustawy. Z akt sprawy wynika, że powódka zamieszkała w lokalu w grudniu 1980 r. z najemcami E. i J. W., którzy następnie opuścili lokal pozostawiając w nim pozwaną i nie rozwiązując stosunku najmu. Nie ulega wątpliwości zatem, że tytuł prawny powódki do lokalu wynikał z umowy użyczenia, na podstawie której za zgodą najemców korzystała z lokalu i w nim zamieszkiwała.

Nie można więc uznać, że powódka wstąpiła w stosunek najmu spornego lokalu na podstawie art. 30 ust. 1 uopl.

Pozwany wypowiedział umowę najmu lokalu E. i J. W. dopiero pismem z dnia 10 kwietnia 2012 r. ze skutkiem na dzień 30 listopada 2012 r. Wbrew twierdzeniom apelacji nie można przyjąć, by najemcy E. i J. W. w sposób dorozumiany rozwiązywali umowę najmu lokalu wyjeżdżając za granicę z zamiarem stałego tam pozostania.

Na marginesie wskazać należy, że okoliczność, iż pozwany dopiero w 2012 r. podjął działania co do wypowiedzenia umowy najmu lokalu najemcom, którzy nie zajmowali go już od 1981 r., może być podniesiona w ewentualnej sprawie o eksmisję powódki z przedmiotowego lokalu na mocy art. 5 kc.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na mocy art. 385 kpc postanowił jak w pkt I sentencji.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 § 1 i § 3 kpc w zw. z § 6 pkt 3 w zw. z § 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 nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 490) zasądając od powódki, jako strony przegrywającej sprawę, na rzecz pozwanego kwotę 300 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym – punkt II sentencji.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Iwona Wróblewska-Pokora Anna Wrembel-Woźniak