

Sygn. akt II Ca 554/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Magdalena Bajor-Nadolska (spr.)**

Sędziowie: **SSO Małgorzata Klesyk**

SSO Cezary Klepacz

Protokolant: protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2014 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy S.

przeciwko J. S. (1), A. S., J. S. (2) i D. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Sandomierzu

z dnia 24 marca 2014 r., sygn. I C 614/12

zmienia zaskarżony wyrok w całości i nakazuje pozwanym J. S. (1), A. S., J. S. (2) i D. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) i wydanie tego lokalu Gminie S.; orzeka, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego; zasądza od J. S. (1), A. S., J. S. (2) i D. S. na rzecz Gminy S. kwotę 580 (pięćset osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów procesu za obie instancje.

Sygn. **akt II** Ca 554/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 marca 2014 r. Sąd Rejonowy w Sandomierzu oddalił powództwo Gminy S., którym domagała się nakazania pozwanym J. S. (1), A. S. oraz małoletnim J. S. (2) i D. S. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy (...) wraz ze wszystkimi rzeczami oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że dnia 5 grudnia 2008 r. Gmina S. zawarła z J. S. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy (...), o pow. użytkowej 41,34 m², na czas nieoznaczony. Powyższy lokal zajmowany jest przez J. S. (1) oraz jego małżonkę A. S. i małoletnie córki J. S. i D. S.. Na mocy postanowienia z dnia 29.02.2008 r. w sprawie o sygn. akt

I Ns 265/07 Sądu Rejonowego w Sandomierzu J. S. (1) nabył w drodze dziedziczenia udział Y2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S., o powierzchni użytkowej 80,8 m². Aktem notarialnym z dnia 01.02.2011 nr. rep. (...) J. S. (1) dokonał działu spadku i na mocy tej umowy lokal przy ul. (...) przypadł w całości jego siostrze E. K..

Dnia 08.03.2006 r. J. S. (1) na mocy aktu notarialnego nr rep. (...) nabył prawo własności nieruchomości stanowiących działki o numerach ewidencyjnych (...) położonych w S. przy ul. (...), na których następnie wybudował budynek mieszkalny (ul. (...)), w którym wyodrębniono 4 lokale mieszkalne stanowiące własność osób trzecich. J. S. (1) pozostał natomiast współwłaścicielem udziału w wysokości 24069/43769 wspólnej części budynku, która według stanu na dzień 6.12.2010 r. nie została architektonicznie wyodrębniona jako odrębny lokal mieszkalny. Na mocy umowy sprzedaży z dnia 11 maja 2010 r. J. S. (1) i A. S. nabyli prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w S., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0229 ha, wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku (kamienicy) - z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej pod firmą (...) w S.. Pismem z dnia 3 grudnia 2010 r. doręczonym pozwanemu dnia 6 grudnia 2010 r. Gmina wypowiedziała pozwanemu umowę najmu z dnia 5.12.2008 r. z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

istnienia ku temu przesłanek, korzysta z ochrony prawnej, co w konsekwencji uniemożliwia powodowi skuteczne rozwiązanie umowy najmu lokalu komunalnego w oparciu o art. 11 ust 3 pkt 2 u.o.l.

2) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 i § 2 k.p.c. przez:

- pominięcie dowodów z dokumentów, w tym z protokołu oględzin sporządzonego przez pracowników Urzędu Skarbowego w S. z dnia 28.06.2013r., oraz dokumentów załączonych do pozwu, z których wynika, że pozwany J. S. (1) w dniu otrzymania oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lokalu komunalnego posiadał tytuł prawny do lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,

- dokonanie oceny dowodów z pominięciem okoliczności świadczących o celowym stawianiu przeszkód przez stronę pozwaną w przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego.

W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie żądania pozwu w całości, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie do sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja podlegała uwzględnieniu, bowiem zarzuty w niej podniesione okazały się w pełni uzasadnione.

Przepis art. 11 ust. 3 pkt. 2 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy Kodeks cywilny stanowi o prawie 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 pozwanych tytułu prawnego do spornego lokalu mieszkalnego, konieczne było wykazanie przez powoda, iż pozwanym przysługiwał

tytuł prawny do innego lokalu, czemu -wbrew ocenie Sądu I instancji- powód w niniejszym postępowaniu sprostał.

Słusznie zarzuca skarżący naruszenie przez Sąd Rejonowy przepisów cytowanej ustawy t.j. art. I I ust.2 pkt 3 w zw. z art. 2 ust.I pkt 6, przez błędne przyjęcie, że pozwani na datę wypowiedzenia umowy najmu t.j. 6 grudnia 2010 r. nie dysponowali lokalem, który spełniałby wymogi lokalu zamiennego w rozumieniu tej ustawy. Przepis art.2 ust. I pkt 6 cytowanej ustawy zawiera ustawową definicję pojęcia "lokal zamienny" stanowiąc, że lokalem zamiennym jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie same urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu używanym dotychczas; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10m² powierzchni łącznej pokoi. Powyższa definicja "lokalu zamiennego" służy wyłącznie na potrzeby stosowania regulacji zawartych w ustawie o ochronie praw lokatorów(. . .) i nie może być odnoszona do interpretacji terminu "lokal" w rozumieniu kodeksu cywilnego. Nie stanowi ona, przy kwalifikowaniu danego lokalu jako lokalu zamiennego, o wymogu jego prawnego wyodrębnienia, czy wymogach technicznych określonych innymi przepisami.

Z niekwestionowanych ustaleń faktycznych wynika, że w dacie wypowiedzenia t.j. 6 grudnia 2010 r. pozwanemu przysługiwało m.in. prawo własności lokalu o pow. 125,41 m² znajdującego się na strychu w budynku przy ul. (...)w S.jak również prawo własności budynku, posadowionego na działce nr (...), położonej przy (...)nr (...)w S.. Z protokołu oględzin spisanych w dniu 28 czerwca 2013 r. przez pracowników Urzędu Skarbowego w S.(k.295), którego to dowodu Sąd Rejonowy w sposób należyty nie rozważył, wynika, że lokal przy ul. (...)składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym i komunikacją wewnętrzną, łazienki, dwóch pokoi, garderoby oraz pomieszczenia usytuowanego w górnej części poziomu mieszkania. Podłoga w nim jest wyłożona płytkami ceramicznymi oraz panelami. Łazienka jest wyposażona w urządzenia sanitarne, a aneks kuchenny w meble i sprzęt agd. Lokal ten, co do którego pozwanemu przysługuje tytuł prawny umożliwiający zamieszkanie, spełnia zatem przesłanki wymagane dla lokalu zamiennego. Z kolei w trzykondygnacyjnej kamienicy przy ul. (...)w trakcie oględzin stwierdzono 9 pokoi hotelowych, w tym w pięciu z nich znajdowały się aneksy kuchenne wyposażone w meblościanki, zlewozmywaki, płyty kuchenne elektryczne. Pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, na

rozprawie w dniu 15 kwietnia 2013 r. przyznał, że w budynkach przy (...)i (...)od grudnia 2010 r. nie nastąpiły żadne zmiany konstrukcyjne, jedynie co do kamienicy przy ul. (...)zostało zmienione jej przeznaczenie z mieszkaniowego na usługowe. Z akt sprawy administracyjnej (...)wynika, że zmiana przeznaczenia budynku z mieszkalnego na handlowo-usługowy nastąpiła dopiero po 15 grudnia 2010 r. (zawiadomienie ze Starostwa Powiatowego w S.k.10), do tej daty budynek cechowała funkcja mieszkalna. Oznacza to, iż w dacie dokonania wypowiedzenia umowy najmu, co miało miejsce 6 grudnia 2010 r. lokale znajdujące SIę w kamienicy przy ul. (...)w S.miały status lokali mieszkalnych.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych mających oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, uzasadnione jest przyjęcie, że pozwani w chwili wypowiedzenia dysponowali lokalem, który spełniał wymogi o jakich mowa art. 2 cytowanej ustawy. Kryteria takie spełniał zarówno lokal przy ul. (...), mimo braku jego prawnego wyodrębnienia, jak również lokale znajdujące się w kamienicy przy ul. (...) 16-17 w S.. Zauważenia wymaga, że brak prawnego wyodrębnienia lokalu przy ul. (...) do chwili obecnej, ma miejsce -jak przyznał sam pozwany- ze względów podatkowych (k.296). Takie postępowanie pozwanego mające na celu uniknięcie zobowiązań podatkowych, jak również rozwiązania umowy najmu lokalu komunalnego, jak słusznie podnosi skarżący, stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art.5 k.c. i nie zasługuje na ochronę prawną.

Skoro po stronie pozwanych zaistniały przesłanki o jakich mowa w art. 11 ust.3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy Kodeks cywilny, powodowa Gmina była uprawniona do dokonania wypowiedzenia umowy najmu na podstawie tego przepisu. Umowa najmu lokalu przy ul. (...) w S. została zatem wypowiedziana skutecznie a w konsekwencji pozwani utracili tytuł prawny do jego zajmowania. Powyższe okoliczności przesądzały o zasadności pozwu na podstawie art. 222§ 1 k.c. Sąd Okręgowy uwzględniając apelację powódki, zmienił zaskarżony wyrok i nakazał pozwanym opróżnienie lokalu oraz na podstawie art. 14 ust. 1 cytowanej ustawy orzekł, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego z uwagi na sytuację materialną oraz przysługujący im tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego. Tytuł prawny rodziców rozciąga się na małoletnie dzieci (art.26 k.c.).

Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na mocy art.386§1 k.p.c ..