

Sygn. akt V Ca 1236/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2011 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Magdalena Majewska
Sędziowie:	SSO Joanna Staszewska (spr.) SSR del. Dorota Kalata
Protokolant:	Przemysław Sulich

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2011 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni(...) w W.

przeciwko P. A.

z udziałem interwenienta ubocznego (...)W.

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli w Warszawie

z dnia 10 marca 2011 r., sygn. akt I C 881/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. nakazuje P. A. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W. i wydanie go powodowi;
2. ustala, że P. A. przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
3. wstrzymuje wykonanie eksmisji z lokalu opisanego w punkcie 1 do czasu przedstawienia przez(...)W.P. A.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. odstępuje od obciążania P. A. kosztami postępowania.

II. odstępuje od obciążania P. A. kosztami postępowania w instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

Spółdzielnia (...)w W.wniosła o nakazanie eksmisji P. A.z lokalu mieszkalnego nr (...)znajdującego się w budynku przy ulicy (...)w W.. Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, że na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, Spółdzielnia została zobowiązana do przyjęcia pozwanego w poczet członków Spółdzielni i przydzielenia mu lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku przy ulicy (...)w W.na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu. Po uprawomocnieniu się tego wyroku Spółdzielnia przesłała pozwanemu dwa egzemplarze umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu celem podpisania, lecz pozwany nie odesłał powódce podpisanego egzemplarza umowy. Wobec nie podpisania umowy oraz nie płacenia przez pozwanego opłat za korzystanie z lokalu, Rada (...)Spółdzielni podjęła uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Uchwała ta nie została zaskarżona, wobec czego powódka wezwała pozwanego do dobrowolnego opuszczenia lokalu w terminie do 20 września 2010 r. Pozwany lokalu nie opuścił.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł, że wskutek inwalidztwa (amputowana prawa noga) nie pracuje, otrzymuje zasiłek w kwocie 477 zł miesięcznie i nie było go stać na uiszczanie opłat z tytułu korzystania z lokalu. Wyjaśnił, że powódka doręczając mu dokumenty w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zażądała wniesienia opłaty w kwocie 1000 zł, na którą pozwanego nie było stać. Nadto wskazał, że nie przypomina sobie, aby otrzymał zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady (...)Spółdzielni, na której podjęto uchwałę o jego wykluczeniu spośród członków Spółdzielni. Otrzymał natomiast odpis uchwały, ale w tamtym czasie popadł w marazm i nie odwoływał się od uchwały.

Wyrokiem z 10 marca 2011 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli oddalił powództwo. Sąd uznał bowiem, że pozwany nie zajmuje lokalu nr (...)w budynku przy ulicy (...)w W., bowiem z dokumentów załączonych przez powódkę do pozwu, w tym z wyroku Sądu Okręgowego nakazującego przydzielenie pozwanemu lokalu, wynika niezbicie, że lokal pozwanego znajduje się w budynku przy ulicy (...)w W..

W apelacji od powyższego rozstrzygnięcia powódka wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, zarzucając błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, a także naruszenie art. 11 ust. 1 pkt 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędną jego wykładnię. Uzasadniając pierwszy z podniesionych zarzutów skarżąca wskazała, że oznaczając numer budynku w pozwie dopuściła się omyłki, która nie może jednak przesądzić o uznaniu, że pozwany nie mieszka pod wskazanym adresem. Już samo wskazanie adresu jako(...)byłoby wystarczające, gdyż budynek posiada adres w wymiarze od nr(...)do nr (...), co wynika z faktu, że jest zbudowany na kilku działkach gruntowych.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i oświadczył, że budynek w którym mieszka oznaczony jest numerem (...).

Sąd Okręgowy rozważył, co następuje:

Oczywistość omyłki w numeracji budynku podanej w pozwie nie budzi wątpliwości, gdyż ze wszystkich dokumentów załączonych do pozwu wynika, że budynek ten nosi numer (...). Wobec treści oświadczeń pozwanego złożonych w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji należało zaś przyjąć, że nie ma on wątpliwości co do tego, że żądanie eksmisji dotyczy lokalu przez niego zajmowanego. Wobec rozbieżności pomiędzy numerem budynku podanym w pozwie, a numerem wynikającym z załączonych do pozwu dokumentów, Sąd Rejonowy powinien był dążyć do wyjaśnienia tej kwestii w drodze wysłuchania stron w trybie art. 212 k.p.c. Zaniechanie przez Sąd wyjaśnienia tej kwestii doprowadziło do pochoptego oddalenia powództwa, wskutek wadliwego założenia, że żądanie pozwu nie dotyczy lokalu zajmowanego przez pozwanego. Kwestia ta została dostatecznie wyjaśniona w treści apelacji, a materiał dowodowy zgromadzony w sprawie pozwala na wydanie ostatecznego rozstrzygnięcia w sprawie.

Z mocy art. 64 k.c., prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie zobowiązujący Spółdzielnię do przyjęcia P. A. w poczet członków Spółdzielni oraz przydzielenia mu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w

W., skutkowało zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNCP 1968, nr 12 poz. 199). Zawarcie pisemnej umowy o ustanowienie tego prawa było zatem zbędne. Zbędne też było uiszczenie przez pozwanego opłaty członkowskiej, bowiem w świetle wspomnianego wyroku, uiszczenie opłaty nie stanowiło warunku, od którego zależało ziszczenia się skutku w wyroku określonego.

Stosunek spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ustał na skutek uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni (...)z 22 marca 2010 r. w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego (k. 12). Uchwała ta znajduje podstawę prawną w art. 11 ust. 1 pkt 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a pozwany przeciwko tej uchwale nie wskazał żadnych argumentów, które pozwalałyby na uznanie, że jest sprzeczna z prawem, a przez to nieważna. Pozwany wskazywał jedynie, że nie zaskarżył powyższej uchwały, ponieważ w czasie gdy była wydana popadł w marazm.

Wraz z upływem terminu do zaskarżenia uchwały, pozwany utracił tytuł do zajmowanego lokalu, w konsekwencji czego powództwo Spółdzielni o nakazanie opróżnienia lokalu należy uznać za zasadne, w myśl art. 222 § 1 k.c.

Nakazanie pozwanemu eksmisji, rodzi obowiązek orzeczenia o jego uprawnieniu do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gdyż pozwany jest osobą niepełnosprawną, korzystającą z pomocy społecznej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku, na podstawie art. 386 § 1 i art. 98 k.p.c.