

Sygn. akt II Ca 148/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Jadwiga Kwapiszewska/spr/

SędziowieSSO Alicja Izydorczyk, SSO Wojciech Damaszkowski

ProtokolantAgnieszka Lesicka

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka z o.o. w S.

przeciwko J. S., E. S. (1), M. S. oraz małoletnim D. S. i A. S. reprezentowanym przez przedstawicielkę ustawową E. S. (1)

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy S.

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego w Zgorzelcu

z dnia 23 listopada 2012 r., sygn. akt I C 1091/12

apelację oddala.

Sygn. akt II Ca 148/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Zgorzelcu w punkcie I nakazał pozwanym E. S. (1) oraz D. S. i A. S., aby opuściły opróżniły i wydały powodowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. lokal mieszkalny położony w S. nr (...) wraz ze wszystkimi rzeczami ich prawa reprezentującymi, w punkcie II orzekł o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie względem nich orzeczenia do chwili złożenia pozwany przez Gminę ofert zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, w punkcie III umorzył postępowanie wobec pozwanych J. S. i M. S., a w punkcie IV zasądził od pozwanej E. S. (1) na rzecz powoda kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, nie obciążając pozostałych pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 15 stycznia 2009 r. R. R. i G. R. jako właściciele nieruchomości położonej w S. nr (...) zawarli z pozwaną J. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. (...). Czynsz ustalono na kwotę po 287,26 zł miesięcznie, płatną w terminie do dnia 15-tego każdego miesiąca. Nadto pozwana miała opłacać energię elektryczną, wodę, odprowadzanie ścieków oraz wywóz śmieci. Umowa została zawarta na czas określony od 15 stycznia 2010 r. do dnia 15 stycznia 2012

r. Wraz z pozwaną w lokalu zamieszkali także pozwani E. S. (1) i M. S.. Po upływie okresu na jaki umowa została zawarta pozwana nie zawierała żadnych umów najmu, a w lokalu zamieszkiwała wraz z dziećmi bez tytułu prawnego.

Aktualnie właścicielem nieruchomości, w której położony jest lokal mieszkalny jest strona powodowa.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanych do natychmiastowego opuszczenia i wydania kluczy, w terminie do dnia 10 września 2012 r. Pozwana w dniu 10 września 2012 r. opuściła lokal mieszkalny, zabierając z niego wszystkie swoje rzeczy i wymeldowała się z pobytu stałego. W dniu 13 listopada 2012 r. zameldowała się na pobyt stały pod adresem Z. ul. (...).

Pozwany M. S. aktualnie nie zamieszkuje w tym lokalu i nie posiada w nim żadnych swoich rzeczy, wymeldował się, nie ma stałego miejsca zameldowania ani pobytu. Obecnie w mieszkaniu zamieszkuje pozwana E. S. (1) z dwójką swoich małoletnich córek A. S. i D. S..

Biorąc za podstawę powyższe ustalenia Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawą dochodzonego powództwa był przepis art. 222 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać, aby osoba, która faktycznie włada jego rzeczą wydała mu ją. Jednakże właściciel nie może z tego uprawnienia skorzystać w sytuacji, gdy osobie faktycznie władającej jego rzeczą przysługuje skuteczne względem niego uprawnienie do władania rzeczą. Zważył Sąd, że uprawnienie pozwanych do zamieszkiwania w spornym lokalu wynikało z pierwotnie zawartej umowy najmu na czas określony. Względem zaś pozostałych pozwanych tytuł prawny miał charakter pochodny, gdyż jako dzieci i wnuk najemczyni ich uprawnienie do zajmowania lokalu wynikało z łączących ich z najemcą więzi pokrewieństwa. Mając na uwadze, że bezspornie przedmiotowa umowa najmu nie została przedłużona ani też pozwana J. S. nie zawarła z obecnym właścicielem nieruchomości kolejnej umowy najmu uznał Sąd, iż z dniem 16 stycznia 2012 r. utraciła ona status najemcy lokalu, a tym samym tytuł prawny do lokalu. Z chwilą utraty prawa do przedmiotowego lokalu przez pozwaną J. S., prawo to utracili również pozwani E. S. (2), M. S., A. S. i D. S., którzy użytkowali lokal na zasadzie użyczenia (art. 668 § 2 kc w zw. z art. 680 kc). W związku z tym żądanie wydania lokalu było uzasadnione. W myśl art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zwana dalej ustawą o ochronie praw lokatorów (...), Sąd zobligowany był do zbadania przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego. Analizując dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z przedmiotowego lokalu oraz ich indywidualną sytuację rodzinną i materialną, Sąd doszedł do przekonania, iż uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego przysługuje pozwanym E. S. (1), A. S. i D. S. i w odniesieniu do tych osób ma ono charakter obligatoryjny, gdyż stanowią one osoby wymienione w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy tj. małoletnie i osobę sprawującą nad nimi opiekę. W pozostałym zakresie wobec cofnięcia przez stronę powodową na rozprawie w dniu 23 listopada 2012 r. pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia względem pozwanych J. S. i M. S. Sąd uznając, iż powyższe nie było sprzeczne z prawem ani zasadami współżycia społecznego, jak też nie zmierzało do obejścia prawa, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie.

Powyższe orzeczenie w części, tj. w zakresie dotyczącym przyznania pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego, apelacją zaskarżył interwenient uboczny Gmina S., zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego przez ich niewłaściwe zastosowanie, a to art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) poprzez błędne przyjęcie, że E. S. (1), D. S. i A. S. są lokatorami;
- naruszenie przepisów prawa materialnego przez ich niewłaściwe zastosowanie, a to art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) oraz art. 17 tej ustawy przez jego niezastosowanie, będące wynikiem błędnego przyjęcia przez Sąd, że w/w pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Stawiając powyższe zarzuty strona skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie II przez orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i zwolnienie Gminy S. z obowiązku złożenia pozwanym ofert zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu za obie instancje.

W toku postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy w oparciu o zeznania pozwanej E. S. (1) ustalił, że pozwana zamieszkuje nieprzerwanie w spornym lokalu od 1996 r. razem z dwiema córkami. Wspólnie z matką do 2012 r. prowadziła wspólne gospodarstwo domowe. Jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Na starsze dziecko otrzymuje alimenty w wysokości 270 zł, na młodsze jako samotna matka 170 zł z pomocy społecznej. Nadto dostaje zasiłek rodzinny na starsze dziecko w kwocie 106 zł a na młodsze 74 zł. Ponadto korzysta z zasiłków celowych. Matka pozwanej zamieszkuje ze swoim partnerem w kawalerce.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja w granicach podniesionych zarzutów i wniosków nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zaskarżone rozstrzygnięcie w przedmiocie przyznania pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego odpowiadało prawu, przy czym miało ono oparcie w przepisach art. 14 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), nie zaś jak błędnie wskazał Sąd I instancji przepisach art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy.

Przede wszystkim chybiony był zarzut naruszenia przepisu art. 2 ust.1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Sąd meriti prawidłowo ustalił i ocenił, że pozwana E. S. (1) wraz z małoletnimi dziećmi posiadała status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, zgodnie z którym za lokatora uważa się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Pozwana, jak wynikało z materiału sprawy, zamieszkiwała w lokalu jako domownik, wywodząc swój tytuł prawny do lokalu od tytułu prawnego matki, będącej jego głównym najemcą, natomiast w żadnym razie nie sposób przyjąć na podstawie okoliczności sprawy, aby lokal ten zajęła, a następnie przebywała w nim samowolnie (art. 17 ust. 1 ustawy). W lokalu mieszkała z matką nieprzerwanie od 1996 r., tj. od czasu, gdy wchodził on jeszcze w skład zasobu mieszkaniowego Skarbu Państwa, przy czym od chwili narodzin zamieszkiwały z pozwaną także jej małoletnie dzieci. Pozwana przez cały ten okres prowadziła z matką wspólne gospodarstwo domowe. Sąd I instancji trafnie wywiódł, że pozwana wraz z dziećmi zajmowała lokal na zasadzie łączącego ją z głównym najemcą stosunku użyczenia, który, zgodnie z art. 668 § 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c. ustał z chwilą, gdy umowa najmu wygasła, tj. z dniem 15 stycznia 2012 r.

Biorąc pod uwagę, że pozwana ma obecnie status byłego lokatora nie miała racji strona skarżąca, wywodząc w oparciu o art. 17 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), że przepisy art. 14 ustawy nie miały zastosowania. Sąd I instancji niewątpliwie orzekając o nakazie opróżnienia i wydania lokalu zobligowany był orzec także o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy.

Uwagi Sądu I instancji uszło jednakże, że w okolicznościach niniejszej sprawy przepisy art. 14 ust. 4 ustawy nie mogły mieć zastosowania. Sporny lokal nie należy bowiem do publicznego zasobu mieszkaniowego, a zatem, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy orzekanie o lokalu socjalnym wedle przesłanek zawartych w przepisach art. 14 ust. 4 ustawy było niedopuszczalne. Sąd natomiast zobligowany był do orzeczenia wobec byłego lokatora o uprawnieniu do lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 3 ustawy i na tej podstawie ocenić, czy osobie eksmitowanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nią z lokalu oraz jej szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Uwzględniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a przede wszystkim ustalenia poczynione na rozprawie apelacyjnej w dniu 23 kwietnia 2013 r. na podstawie zeznań pozwanej E. S. (1), korespondujących z pozostałym materiałem sprawy, w tym dowodami z dokumentów w postaci złożonych do akt sprawy umów najmu, Sąd Odwoławczy ocenił, że sytuacja majątkowa i rodzinna pozwanej jest na tyle trudna, iż usprawiedliwiała ona przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego.

Pozwana w lokalu zamieszkuje nieprzerwanie od 1996 r. Nie pracuje i samotnie wychowuje dwoje małoletnich dzieci, z których jedno ukończyło dopiero pierwszy rok życia. Utrzymuje się z bardzo niskich dochodów, obejmujących alimenty oraz świadczenia z pomocy społecznej, w tym okresowych zasiłków celowych. W ocenie Sądu nie ma więc możliwości zabezpieczenia własnych potrzeb mieszkaniowych, czy to własnym staraniem, czy też skorzystania w tym

celu z pomocy matki, mieszkającej obecnie z partnerem w kawalerce, dlatego też orzeczenie o obowiązku eksmisji bez orzeczenia o przyznaniu uprawnienia do lokalu socjalnego byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i przede wszystkim godziłoby w dobro i interes jej małoletnich dzieci.

Niezależnie od powyższego zauważyć należało, iż całkowicie chybiony był podniesiony w uzasadnieniu zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zgodnie z którym prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Adresatem tego przepisu jest wyłącznie gmina, nie zaś Sąd, który notabene w sprawie nie orzekał na jego podstawie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy z mocy art. 385 k.p.c. apelację oddalił nie znajdując podstaw do jej uwzględnienia.