

Sygn. akt II Ca 959/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marzenna Ernest
Sędziowie:	SO Wiesława Buczek - Markowska SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota J. Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 marca 2015 roku w S.

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko M. P., M. G. (1) i małoletniej A. O.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 7 sierpnia 2013 roku, sygn. akt I C 1211/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanych M. P. i M. G. (1) na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Uzasadnienie wyroku z dnia 11 marca 2015 r.:

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła o nakazanie pozwanemu M. P., aby opróżnił i wydał powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, zajmowany bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...). Powódka podała, iż najemcą przedmiotowego lokalu do chwili śmierci była H. P., która zmarła w dniu 26.12.2010 r. Powódka podniosła, że pozwany był wnukiem najemcy, a ponadto wprowadził się do spornego lokalu po śmierci najemcy.

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2013 r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanych: M. G. (1) oraz małoletnią A. O. tj. osoby, które wraz z M. P. zajmują sporny lokal.

Pozwani zażądali oddalenia powództwa.

Wyrokiem z dnia 7 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie nakazał pozwanym M. P., M. G. (1) i małoletniej A. O., aby opróżnili i wydali powódce (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S. (pkt I), ustalił, że pozwanemu M. P. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (pkt II), wyznaczył pozwanym termin 3 miesięcy dla spełnienia świadczenia opisanego w punkcie I wyroku liczony od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia (pkt III); zasądził od pozwanych M. P. i M. G. (1) solidarnie na rzecz powódki kwotę 337 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt IV) i odstąpił od obciążenia małoletniej A. O. kosztami postępowania (pkt V).

Powyższe rozstrzygnięcie oparto o następujące ustalenie faktyczne:

H. P., babcia pozwanego M. P., od 6 czerwca 1967 r. była najemcą lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), stanowiącego obecnie własność powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S..

Następnie do lokalu wprowadził się pozwany M. P. wraz z ówczesną żoną oraz dwójką małoletnich dzieci, którzy zamieszkiwali tam do 2006 r. W późniejszym czasie pozwany M. P. wyjechał wraz z rodziną – w celach zarobkowych – do Anglii. Do Polski pozwany powrócił na wiosnę 2009 r. i ponownie – od świąt Wielkiej Nocy – zamieszkał wraz z H. P. w lokalu mieszkalnym przy ul. (...). Pozwany opiekował się chorą babcią m.in. robił jej zakupy

W 2010r. pozwany podjął pracę, która wymagała częstych wyjazdów w delegację.

W dniu 4 września 2010r. w związku z pogarszającym się stanem zdrowia H. P. została ona przyjęta do domu opieki w T.. W tym czasie pozwany zajął się remontem w/w lokalu, celem poprawienia warunków bytowych H. P., a w tym zrobił w lokalu toaletę i łazienkę, które to wcześniej były usytuowane poza lokalem.

H. P. zmarła w dniu 26 grudnia 2010 r. w T..

Po śmierci H. P., M. P. wystąpił do powódki z wnioskiem o zawarcie umowy najmu na zajmowany lokal mieszkalny. Powódka pismem z dnia 16 marca 2012r. wniosek pozwanego rozpatrzyła negatywnie.

Pismami z: 10.04.2012r. i 22.05.2012r. powódka wezwała pozwanego do niezwłocznego opróżnienia zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Do w/w lokalu w kwietniu 2012 r. wprowadziła się M. G. (1) (obecna partnerka życiowa M. P.) wraz ze swą małoletnią córką A. O..

Pozwana M. G. (1) obecnie ma 28 lata, z wykształcenia jest pedagogiem. Od trzech miesięcy pozwana jest zarejestrowana jako bezrobotna; posiada prawo do zasiłku w kwocie 650 zł netto miesięcznie. Dodatkowo otrzymuje alimenty na małoletnią córkę A. O. w wieku 2 lata i 8 miesięcy w kwocie 500 zł miesięcznie.

Pozwany M. P. pracuje obecnie jako pomocnik ślusarza za wynagrodzeniem około 2.300 zł netto miesięcznie. Pozwani nie korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie. Pozwani opłacają na bieżąco opłaty związane z korzystaniem z lokalu i posiadają dwa samochody: R. (...) wykorzystywane przez M. P. do pracy i C.. Pozwani nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy powództwo oparte o treść art. 222 § 1 k.c. uznał za zasadne.

Wskazując na treść art. 691 § 1 k.c., w brzmieniu obowiązującym od dnia 10.01.2001 r. Sąd Rejonowy uznał, iż pozwany jako wnuk byłego najemcy nie mógł wstąpić w stosunek najmu, albowiem nie zalicza się do kategorii osób uprawnionych opisanych w treści tego przepisu. Skoro zaś pozwany nie mógł wstąpić w stosunek po zmarłej babci, to stwierdzić należało, iż nie legitymuje skutecznym względem właściciela prawem do zajmowania lokalu.

Uwzględniając roszczenie wydobywcze powódki Sąd był jednocześnie zobligowany do rozstrzygnięcia w przedmiocie prawa pozwanych do lokalu socjalnego. Orzeczenie o lokalu socjalnym, zawarte w punkcie II sentencji wyroku, oparto

na art. 2 ust. 1 pkt 1, art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, dalej u.ochr.pr.lok.).

Sąd Rejonowy, iż pozwanemu M. P. przysługuje status lokatora, co w dalszej kolejności zrodziło konieczność zbadania kwestii uprawnień tegoż pozwanego do lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 oraz 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266) sąd orzekając o opróżnieniu lokalu ma obowiązek badać z urzędu, czy nie zachodzą przesłanki dla ustalenia prawa pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego. Orzekając o uprawnieniu do lokalu socjalnego bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez osoby, których dotyczy wyrok nakazujący opróżnienie lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 ustawy). Ponadto zgodnie z art. 14 ust. 4 tej ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm. lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały -chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Analizując sytuację materialną, rodzinną i zdrowotną pozwanego M. P., Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, iż pozwany nie znajduje się w szczególnej sytuacji, która uzasadniałaby przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego. Pozwany jest młodym i zdrowym człowiekiem, a jego sytuacja materialna jest stosunkowo dobra. Wynagrodzenie pozwanego kształtuje się w okolicach średniego, przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej. Wprawdzie pozwany obecnie jest w związku z M. G. (2), to jednak zważyć należało, iż małoletnia A. O. nie jest jego biologiczną córką, a ponadto nie posiada statusu lokatora.

Odnosnie zaś pozostałych pozwanych, to bezspornym było, że wprowadzili się oni do lokalu po śmierci najemcy – kwietniu 2012 r. Stąd też tymże pozwanym status lokatora nie przysługiwał, a w dalszej kolejności nie pozostawali oni pod ochroną i zastosowaniem ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Sąd Rejonowy marginalnie zauważył, iż ustalona w sprawie sytuacja rodzinna i materialna pozwanych rozpatrywana łącznie, w żaden sposób nie jest szczególna w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), a osiąmane przez nich dochody (łącznie blisko 3.500 zł) pozwalają na zaspokajanie ich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Jednocześnie orzekając o obowiązku opróżnienia lokalu i wydania go powódce Sąd Rejonowy w punkcie III wyroku – na podstawie przepisu art. 320 k.p.c. - wyznaczył pozwanym trzymiesięczny termin dla spełnienia świadczenia liczony od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wnieśli wszyscy pozwani żądając zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania. Zaskarżonemu wyrokowi temu zarzucono:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 691 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną ich wykładnię wyrażającą się w uznaniu, iż pozwany M. P. nie wstąpił w stosunek najmu po swojej babci - H. P. pomimo, iż do jej śmierci zamieszkiwał z nią i prowadził wspólnie gospodarstwo domowe;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie, albowiem mając na uwadze szczególne okoliczności niniejszej sprawy takie jak: poczynione znaczne nakłady finansowe na mieszkanie, brak zaległości finansowych, zgodne funkcjonowanie w sąsiedztwie, chęć stworzenia nowej rodziny, brak możliwości finansowych na wynajęcie mieszkania na wolnym rynku - powoduje, że roszczenie powódki

jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego takimi jak: szeroko podnoszona w mediach kwestia polityki prorodzinnej, czy dbałości o dobro wynajmującego.

Dodatkowo pozwane sformułowały zarzut naruszenia przepisów postępowania wyrażających się w uznaniu, że pozwanej i jej małoletniej córce nie przysługuje status lokatora, a tym samym uprawnienie do lokalu socjalnego.

Powódka zażądała oddalenia apelacji pozwanych i zasądzenia od pozwanego M. P. oraz pozwanej M. G. (1) kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych nie była zasadna.

Podkreślić należy, iż z dniem 10 lipca 2001 r. weszła w życie nowelizacja k.c. wprowadzona ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z dnia 10 lipca 2001 r.), która m.in. dokonała zmiany art. 691 k.c. i wyeliminowała z kręgu osób, które po śmierci najemcy wступują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, znaczną część jego zstępnych, w tym wnuka najemcy (zob: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 26/02, OSNC 2003/2/20).

Pozwany był wnukiem zmarłej, a więc nie osobą opisaną w treści art. 691 § 1 k.c. W chwili śmierci H. P. w dniu 26 grudnia 2010 r. prawo najmu lokalu mieszkalnego opisanego pozwem wygasło (art. 691 § 1 k.c.). Podnoszone w apelacji okoliczności, takie jak wiek, stopień bliskości, długość okresu wspólnego zamieszkania, uzewnętrzniony względem osób trzecich sposób korzystania z lokalu, poczynienie nań nakładów finansowych, brak możliwości wynajęcia mieszkania na wolnym rynku etc., nie mają znaczenia dla oceny, czy możliwe było wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej H. P. jej wnuka M. P. oraz czy okoliczności te mogą zniweczyć roszczenie o wydanie lokalu.

Powyższa okoliczność w realiach nie zakwestionowanego przez pozwanych stanu faktycznego przesądza o bezzasadności naruszenia przez Sąd I instancji art. 691 § 1 k.c. oraz art. 5 k.c. Właściciel lokalu, który wobec zajmowania go przez osoby nie legitymujące się skutecznym prawem mogącym zniweczyć roszczenie opisane w treści art. 222 § 1 k.c. nie nadużywa swoich praw podmiotowych dochodząc wydania tego lokalu. Zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 5 k.c. co do zasady nie może prowadzić do zniweczenia roszczenia właściciela o wydanie przedmiotu jego własności.

Aczkolwiek, pozwane skarżąc wyrok Sądu Rejonowego w całości żądały jego zmiany i oddalenia powództwa nie postulując wprost alternatywnego żądania dotyczącego prawa do lokalu socjalnego, to przyjęć należało, że względu na treść zarzutu apelacyjnego, w którym zarzucano Sądowi Rejonowemu nieprawidłowe przyjęcie, iż pozwanym nie przysługuje status lokatora, że faktyczne takie żądanie zostało zgłoszone. I w tej jednak części apelacja pozwanych nie była trafna.

Zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz., 266 ze zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, przy czym obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Ustęp 2 przepisu art. 14 ustawy określa zakres kognicji sądu i obowiązek badania z urzędu w sprawie o opróżnienie lokalu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Kolejny ust. 4 przepisu oznacza kategorie osób, w odniesieniu do których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Warto podkreślić, że obowiązek sądu, nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego, orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, dotyczy tylko lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy (tak, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r., sygn. akt III CZP 66/01). Lokatorem jest natomiast najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W rezultacie z ochrony przewidzianej w

art. 14 ustawy nie korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie. Sam fakt, że w art. 14 ust. 1 użyto określenia „osób, których nakaz (opróżnienia lokalu) dotyczy”, nie stanowi bowiem wystarczającej (w istocie - jedynej) podstawy do uznania, że przepis ten obejmuje osoby nie będące lokatorami w rozumieniu ustawy.

Apelujące, jak uznał Sąd I instancji, nie posiadały tymczasem statusu lokatorów w rozumieniu cytowanej powyżej ustawy. Zamieszkały one w lokalu, którego opróżnienia powodowa Gmina się obecnie domaga, dopiero w kwietniu 2012 r., co wynika wprost z zeznań M. G. (1) (k. 102). Oczywistym jest zatem, iż nie nabyły one pochodnego od najemcy prawa zajmowania lokalu. Skoro pozwane nie były lokatorami to również jasnym jest, że w stosunku do M. G. (1) i jej córki nie zachodził określony w art. 14 ustawy obowiązek orzekania o lokalu socjalnym.

Nawiązując do orzeczenia Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 6 grudnia 2012 r. zapadłego w sprawie z powództwa również (...) spółki z o.o. w S. przeciwko B. P. w sprawie o sygn. akt II Ca 802/12 o wydanie, na które powołują się w swoim piśmie z dnia 20 września 2013 r. pozwane, to zwrócić należy uwagę, iż zapadło ono w odmiennym stanie faktycznym. Odmienną ta dotyczy kwestii zasadniczej, związanej z charakterem pomieszczenia, które było przedmiotem postępowania – garażu, który nie stanowi lokalu mieszkalnego opisanego w treści art. 691 k.c. Już na stronie 8 uzasadnienia analizowanego tu wyroku zawarto kwintesencję zasygnalizowanej przez pozwaną kwestii. Prawo najmu garażu jako lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny nie ma charakteru ściśle osobistego, lecz majątkowy i podlega dziedziczeniu na zasadach ogólnych. Na kolejnej stronie uzasadnienia wskazano na wyjątki od zasady dziedziczenia praw i obowiązków zmarłego, w tym i wynikające właśnie z treści art. 691 k.c. Taka interpretacja przytoczonego przepisu nie jest orzeczniczo czy doktrynalnie sporna (zob. Z. Radwański „System prawa cywilnego, tom. III cz. 2, s. 347).

Marginalnie tylko zwrócić uwagę należy, iż pozwany reprezentowany przez radcę prawnego mimo zaskarżenia wyroku Sądu Rejonowego w całości nie wyartykułował jakichkolwiek zarzutów dotyczących rozstrzygnięcia zawartego w jego pkt II, a dotyczącym ustalenia o braku uprawnień do lokalu socjalnego. Również uzasadnienie jego apelacji nie zawierało elementów pozwalających na wnioskowanie o sformułowaniu zarzutów w tej kwestii, co rodzi konieczność zaakceptowania ustaleń faktycznych Sądu I instancji prowadzących go do wniosku, iż po stronie pozwanego nie istnieją przesłanki dla których należało by przyjąć istnienie jego uprawnienia do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe w oparciu o treść art. 385 k.p.c. apelacje pozwanych należało oddalić, zaś stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c. M. P. i M. G. (1) obciążyć kosztami postępowania odwoławczego poniesionymi przez powódkę, tj. wynagrodzeniem pełnomocnika procesowego ustalonym w stawce minimalnej. A te, ze względu na treść § 9 pkt 1 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 pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku poz. 490) wyniosły 60 zł.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Marzenna Ernest SSO Wiesława Buczek-Markowska