

Sygn. akt II Ca 3/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 sierpnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

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

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 sierpnia 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział (...) w S.**

przeciwko **K. M., M. M. (1), M. M. (2) i M. M. (3)**

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy D.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez interwenienta ubocznego

od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim

z dnia 26 listopada 2012 r., sygn. akt I C 409/12

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 3/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2012r. Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim nakazał pozwanym K. M., M. M. (1), M. M. (2) i M. M. (3), aby opróżnili i wydali powodowi Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział (...) w S. lokal mieszkalny nr. (...)położony w D. przy u. Dziwnej nr. 4 w stanie wolnym od osób i rzeczy(pkt. I), ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (pkt II) i nakazał wstrzymać wykonanie wyroku w punkcie I do czasu zaoferowania pozwanym przez Gminę D. ofert zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt III), zasądził od pozwanej K. M. na rzecz powódki Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział (...) w S. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu(pkt IV), nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności (pkt V).

Swoje orzeczenie Sąd ten wydał w oparciu o następujące ustalenia i wywody:

Decyzją z dnia 19 grudnia 2000r. M. M. (4) jako zawodowemu żołnierzowi zostało przydzielone mieszkanie jako osobna kwatery stała w D. przy ul. (...). Zamieszkiwał w nim wraz z żoną K. M. oraz dziećmi: M. M. (5), M. M. (2), M. M. (3). M. M. (6) zmarł 3 czerwca 2011r. Po śmierci M. M. (6) pozwana zawarła dnia 8 sierpnia 2011r. z powódka umowę najmu na czas nieoznaczony z Wojskową Agencją Mieszkaniową w W. Oddział (...) w S.. W umowie tej wskazano, że opłaty za używanie lokalu oraz opłaty pośrednie będą regulowane do dnia 15 każdego miesiąca z góry oraz, że wynajmujący zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia umowy najmu, bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli najemca zalega z opłatami za dwa pełne okresy płatności a także, iż w sprawach spornych mają zastosowanie przepisy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP. Pozwana nie uiszczała należności wynikających z zawartej umowy, w związku z tym powódka pismem z dnia 11 maja 2012r. uprzedziła pozwaną o zamiarze wypowiedzenia umowy, wzywając jednocześnie do zapłaty zaległości. Wobec dalszego nieuregulowania należności w kwocie 36 426,58 zł. powódka pismem z dnia 26 czerwca 2012r. doręczonym K. M. oraz M. M. (7), który dnia 31 maja 2012r. uzyskał pełnoletniość, wypowiedziała pozwanej umowę najmu zawartą 8 sierpnia 2011r. ze skutkiem natychmiastowym.

Następnie pismem z dnia 5 lipca 2012r. wezwała pozwaną do opuszczenia i wydania spornego lokalu. Mimo wezwania pozwani nadal zamieszkują w przedmiotowym lokalu. M. M. (1) dnia 31 maja 2012r. ukończył lat 18, natomiast M. M. (2) oraz M. M. (3) są małoletnie. Pozwem z dnia 24 sierpnia 2012r. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. Oddział (...) w S. wniosła o nakazanie pozwanym K. M., M. M. (1), M. M. (2) oraz M. M. (3) opuszczenia lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) w D. oraz działając na podstawie art. 45 ust.3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP o orzeczeniu uprawnienia do lokalu zastępczego a także wezwania do udziału w sprawie Gminy D..

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd I instancji stwierdził, że stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był sporny. Nie była sporna umowa najmu, którą powódka zawarła z pozwaną 8 sierpnia 2011r. po śmierci męża. Bezsporny był także fakt, że pozwana nie wywiązywała się z obowiązku zapłaty czynszu w wyniku, którego powstało zadłużenie w kwocie 36 426,58 zł. Zgodnie z art. 687 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. 64.16.93 z póź.zm.) w razie dopuszczenia się przez najemcę lokalu mieszkalnego zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, po stronie wynajmującego powstaje uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu, po uprzednim pisemnym poinformowaniu najemcy o tym fakcie oraz wyznaczenia mu dodatkowego terminu miesięcznego do spłaty istniejącego zadłużenia. Powódka pismem z dnia 11 maja 2012r. prawidłowo poinformowała o zamiarze wypowiedzenia umowy a także wyznaczyła pozwanym dodatkowy miesięczny termin do spłaty zadłużenia. Pozwani nie spłacili zadłużenia w wyniku czego pismem z dnia 26 czerwca 2012r. powódka wypowiedziała umowę najmu pozwanym.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo okazało się zasadne, gdyż zgodnie z art. 675 §1 kodeksu cywilnego najemca o zakończeniu umowy najmu jest zobowiązany zwrócić rzecz wynajmującemu. Prawo do zajmowania lokalu przez pozwanych wynikające z umowy z dnia 8 sierpnia 2011r. wygasło na skutek wypowiedzenia dokonanego zgodnie z art. 365 k.c niezwłocznie po dokonaniu wypowiedzenia.

Mając na uwadze powyższe żądanie wydania lokalu Sąd I instancji uznał za zasadne i orzekł o tym w punkcie I wyroku.

Sąd I instancji w swoim rozstrzygnięciu orzekł także o przyznaniu pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego. Orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego wynika z art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. Dwoje z pozwanych jest małoletnich i pozostaje na utrzymaniu matki, a trzeci z pozwanych pełnoletniość uzyskał dopiero 31 maja 2012r., co pozwoliło na przyjęcie, że jeszcze przez jakiś czas pozostanie na utrzymaniu matki dopóki nie podejmie zatrudnienia, a jego sytuacja majątkowa nie pozwoli mu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. W związku z powyższym orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego jest obligatoryjne. Orzekając o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego, Sąd I instancji jednocześnie wstrzymał wykonanie wyroku do czasu zaoferowania przez Gminę D. zawarcia umowy najmu.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto na przepisie art. 98 §1 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Ponieważ dwoje z pozwanych to osoby małoletnie, a M. M. (1) uzyskał pełnoletniość dopiero 31 maja

2012. i nie podjął jeszcze żadnego zatrudnienia. Z tych względów Sąd nie obciążył wymienionych pozwanych kosztami postępowania, natomiast koszty te zasądził od pozwanej K. M..

Interwenient Uboczny gmina D. zaskarżyła powyższy wyrok w części , tj. w pkt II, III, IV, V zarzucając mu:

- naruszenie przepisów postępowania , w szczególności art. 233 §1 kpc poprzez błędne ustalenie, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego orza nie zasądzenia od pozwanych kosztów postępowania w całości .

Wskazując na powyższe intrwenient uboczny wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, a także zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz interwenienta kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według złożonego spisu kosztów, a w razie jego braku według norm przepisanych.

Apelująca podniosła, że zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2005r, Nr 31 poz. 266) sąd może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, jeżeli osoby go zajmujące mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Skarżąca wskazała, że Sąd I instancji nie poczynił ustaleń, według których można by przyjąć, że pozwani taką możliwość mają. Zarzuciła także temu Sądowi, że niedokładnie zbadał i ocenił możliwości mieszkaniowe pozwanych. Zdaniem apelującej Sąd powinien zbadać czy pozwani nie mają możliwości zamieszkać u osób najbliższych, które dysponują warunkami umożliwiającymi przyjęcie dwóch osób, bowiem jak wynika z wyżej wymienionego przepisu ustawodawca nie ogranicza możliwości mieszkaniowych eksmitowanych do stanu ich majątku, posiadanych nieruchomości czy tytułów prawnych do innych lokali, ponieważ możliwość zamieszkania w innym lokalu nie musi być jednoznaczna z posiadaniem prawa do tego lokalu. Apelująca wskazuje, że Sąd powinien szukać wśród osób najbliższych pozwanych możliwości przyjęcia dwóch małoletnich pozwanych do zamieszkania . Skarżąca podniosła, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy czyli okoliczności czy pozwanym faktycznie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Mając na uwadze powyższe zaskarżone orzeczenie nie może się ostać a apelacja jest zasadna.

W odpowiedzi na apelację pozwany M. M. (1) wniósł o jej oddalenie, wskazując, iż Sąd Rejonowy rozpoznał sprawę wnikliwie i zgodnie z przepisami prawa, uwzględniając przy tym trudną sytuację rodzinną i majątkową pozwanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja interwenienta ubocznego okazała się niezasadna i jako taka nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Odwoławczego ustalenia i ocena stanu faktycznego zawarta w orzeczeniu Sądu I instancji, obejmujące dokonaną przez ten Sąd wykładnię zastosowanych przepisów prawa okazała się właściwa i nie budzi żadnych zastrzeżeń.

Sąd Okręgowy w pełni akceptuje stanowisko Sądu I instancji i przyjmuje je za własne, czyniąc je integralną częścią poniższych rozważań. Wywiedzioną apelacją interwenient uboczny starał się w głównej mierze podważyć ustalenia Sądu I instancji co do przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, celem nie przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy po analizie zebranego w sprawie materiału dowodowego nie ma żadnych wątpliwości, że prawo do lokalu socjalnego należy się pozwanym z urzędu.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP - nie wydaje się decyzji o opróżnieniu lokalu mieszkalnego, miejsca w internacie albo kwaterze inrternatowej, miejsca w internacie albo kwatery interantowej przez:

- kobietę w ciąży

- małoletniego

- osobę niepełnosprawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. O rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (DZ. U z 2008r. Nr 14, poz. 92, z póź. zm) lub ubezwłasnowolnioną,

- obłożnie chorego,

- osobę, która dysponuje dokumentem urzędowym lub zaświadczeniem stwierdzającym stan zdrowia, w którym chory bez narażenia życia lub zdrowia nie może prowadzić normalnej egzystencji ,a w szczególności nie jest zdolny do podjęcia żadnej pracy, wydanym nie wcześniej niż miesiąc przed wykonaniem przymusowego wykwaterowania,

- emerytów i rencistów

wraz z osobami wspólnie z nimi zamieszkującymi.

Powyższy przepis w związku z przepisem art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym, zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego - który stanowi, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu zastępczego bądź o braku tego uprawnienia w stosunku do osób, których ten nakaz dotyczy – stanowi kompleksową regulację określającą przypadki, w których Sąd zobowiązany jest orzec o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy prawidłowo uwzględnił powództwo, nakazując opróżnienie lokalu przez pozwanych i jednocześnie orzekł o przyznaniu im prawa do lokalu socjalnego. Rozstrzygając w tym zakresie, Sąd słusznie uznał, że w stosunku do pozwanych należy pozytywnie orzec w przedmiocie orzeczenie prawa do lokalu socjalnego, albowiem dwie spośród pozwanych to osoby małoletnie i w związku z tym pozostają na wyłącznym utrzymaniu matki i pod jej władzą rodzicielską, natomiast trzeci spośród pozwanych pełnoletniość uzyskał dopiero 31 maja 2012r., co pozwala na przyjęcie założenia, że nie utrzymuje się samodzielnie i nie jest w stanie zapewnić sobie warunków do samodzielnego zamieszkania i utrzymania. Zarzuty apelacyjne Gminy D. jakoby Sąd nie zbadał wszystkich możliwości mieszkaniowych pozwanych, są całkowicie niezrozumiałe i nie do przyjęcia w świetle zasad doświadczenia życiowego. Ponadto okoliczność, że pozwanym należy się prawo do lokalu socjalnego, nie powinna budzić żadnych wątpliwości, albowiem obowiązek orzeczenia takiego prawa został nałożony na Sąd z mocy prawa i jest on w przypadku, gdy w mieszkaniu zamieszkują osoby małoletnie - obligatoryjny.

1. W niniejszej sprawie – zdaniem Sądu II instancji - nie budzi wątpliwości fakt, że skoro w mieszkaniu zamieszkują dwie osoby małoletnie i ich matka nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany, zatem przyznanie im prawa do lokalu socjalnego pozostaje w tym zakresie w zgodzie z obowiązującymi przepisami.

Apelujący powołuje się na brzmienie przepisów art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego i podnosi, że Sąd powinien zbadać czy pozwani nie mają możliwości zamieszkać u osób najbliższych. Wskazał przy tym, że taka możliwość powinna dotyczyć możliwości przyjęcia przez osoby najbliższe dwóch małoletnich osób. Jak wskazano wyżej obowiązek orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego, w przypadku gdy w mieszkaniu zamieszkują osoby małoletnie, jest nałożony na Sąd z urzędu i nie jest uzależniony od spełnienia innych przesłanek, czyli ani pozwani, ani Sąd nie ma obowiązku poszukiwania wśród osób najbliższych pozwanym, ewentualnego miejsca zamieszkania dla dwóch małoletnich osób.

Ponadto niezgodne z przepisami prawa ani z zasadami współżycia społecznego byłoby, gdyby Sąd miał wskazywać w swoim orzeczeniu miejsce zamieszkania małoletnich inne niż miejsce zamieszkania matki i nakazał ich umieszczenie u innych osób. Uprawnienie do orzeczenia prawa do lokalu socjalnego jest w tym przypadku obligatoryjne bez konieczności spełnienia dodatkowych przesłanek i nie budzi w tym wypadku żadnych wątpliwości Sądu. Przyznanie prawa do lokalu socjalnego pozostaje w zgodzie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c oddalił apelację jako bezzasadną , o czym orzeczono w sentencji wyroku.