

Sygn. akt II Ca 162/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz
Sędziowie:	SSO Marzenna Ernest SSR del. Tomasz Szaj (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 października 2013 roku w S.

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

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powoda **Gminy Ś. – Zakładu (...) w Ś.**

przeciwko **W. H., M. H., S. S. i B. H.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez interwenienta ubocznego

od wyroku zaocznego w stosunku do pozwanych M. H., S. S. i B. H. Sądu Rejonowego w Świnoujściu

z dnia 27 listopada 2012 r., sygn. akt I C 408/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. w ten sposób, że ustala, iż pozwanym nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz uchyla punkt 3. wyroku;

II. zasądza od pozwanych W. H., M. H., S. S. i B. H. solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego Gminy Ś. kwotę 260 (dwieście sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt **II Ca 162/13**

UZASADNIENIE

Wyrokiem (zaocznym w stosunku do pozwanych M. H., S. S. i B. H.) z dnia 27 listopada 2012 roku Sąd Rejonowy w Świnoujściu:

1. nakazał pozwanym W. H., M. H., S. S. i B. H. opróżnić i opuścić lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku przy ul. (...) w Ś. i wydać go powódce (...) Agencji Mieszkaniowej w W., Oddziałowi Regionalnemu w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy;

2. ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;
3. nakazał wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki odszkodowanie w wysokości 439,85 zł miesięcznie począwszy od 24 lutego 2012 roku;
5. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 219,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
6. wyrokowi w punkcie IV i V nadał rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do pozwanych M. H., S. S. i B. H..

Powyższy wyrok Sąd wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w Ś. przy ul. (...) przydzielony został pozwanemu W. H. jako osobna kwatera stała w dniu 31 grudnia 1999 roku. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 46,25 m². Do lokalu przynależy piwnica. Przy ustalaniu powierzchni mieszkalnej lokalu uwzględniony został W. H. jako uprawniony oraz członkowie rodziny: żona M. H., córka S. H. i syn B. H..

Wszyscy pozwani nadal zamieszkują razem w przedmiotowym lokalu.

Pismem z dnia 29 września 2011 roku powódka wezwała W. H. i M. H. do spłaty zadłużenia powstałego z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego w terminie miesięcznym od daty otrzymania pisma, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Stan zadłużenia stanowiący podstawę do wystosowania zamiaru wypowiedzenia przekraczał co najmniej dwa pełne okresy płatności i na dzień 29 września 2011 roku wynosił 10 694,19 zł. Ani pozwani ani jego żona nie odebrali pism, które po prawidłowym awizowaniu w dniach 5 i 12 października 2011 roku wróciły do nadawcy.

Pismem z dnia 6 grudnia 2011 roku, wobec bezskutecznego upływu terminu do spłaty zadłużenia, powódka wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Stan zadłużenia w dniu 6 grudnia 2011 roku wynosił 11 593,55 zł. Pisma tego również ani pozwany, ani jego żona nie odebrali. Po prawidłowym awizowaniu w dniach 8 i 15 grudnia 2011 roku zostało zwrócone nadawcy.

Następnie powódka pismem z dnia 6 lutego 2012 roku wezwała pozwanych do dobrowolnego opuszczenia lokalu.

Na dzień sporządzenia pozwu – 31 maja 2012 roku – zadłużenie pozwanych wobec (...) Agencji Mieszkaniowej z tytułu opłat za lokal wynosiło 10 993,78 zł.

Pozwany W. H. pobiera przyznaną na stałe emeryturę wojskową w wysokości 2 313,44 brutto. Z powyższego świadczenia potrącana jest kwota 578,36 zł i przekazywana na konto komornika do sprawy KM 2188/10. Dodatkowo jest zatrudniony w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) gdzie uzyskuje dochód w wysokości 1 750,- zł netto miesięcznie. Wynagrodzenie to w całości było i jest nadal potrącanie przez komornika, z czego część jest przekazywana powódce.

Pozwani nie są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ś. i nie mają statusu osób bezrobotnych, nie korzystają ze świadczeń pieniężnych pomocy społecznej w Miejskim Ośrodku Pomocy Rodzinie w Ś., nie pobierają świadczeń emerytalno – rentowych z ZUS.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne.

Wskazał, że pozwany W. H. nie zakwestionował treści pozwu i przyznał podniesione w nim okoliczności, co ocenił jako równoznaczne z uznaniem powództwa, którym jest związany zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. Pozostali pozwani nie wdali się natomiast w spór.

Sąd Rejonowy uznał powództwo wywiedzione na podstawie art. 222 § 1 k.c. za uzasadnione. Wskazał, że sporny lokal stanowi własność Skarbu Państwa, w imieniu i na rzecz którego działa (...) Agencja Mieszkaniowa w W.. Wskazał,

że żadna z pozwanych osób nie jest żołnierzem zawodowym, a tym samym zastosowanie znajdują przepisy o najmie lokali.

Sąd Rejonowy podkreślił, że podstawowym obowiązkiem najemcy wynikającym z art. 659 § 1 k.c. jest uiszczanie czynszu, za który odpowiadają z nim solidarnie inne stale zamieszkujące pełnoletnie osoby (art. 688¹ § 1 k.c.).

Pozwani nie wywiązali się z tego obowiązku doprowadzając do powstania zadłużenia znacznie przekraczającego dwa pełne okresy płatności. Ponieważ pomimo uprzedzenia zadłużenie nie zostało spłacone powódka wypowiedziała pozwany umowę najmu. Wypowiedzenie było dwukrotnie awizowane, przy czym powtórne awizo miało miejsce w dniu 15 grudnia 2011 roku, stąd Sąd ocenił skutek doręczenia na dzień 22 grudnia 2011 roku. Uznał, że w tej dacie uległa rozwiązaniu umowa najmu. Stąd żądanie wydania lokalu Sąd uznał za zasadne.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 29b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, osoby inne niż żołnierz zawodowy, które zamieszkują kwatery albo inne lokale mieszkalne, są obowiązane do ich opróżnienia w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania właściwego dyrektora oddziału regionalnego. W przypadku nie opróżnienia lokalu mieszkalnego w ustalonym terminie, dyrektor oddziału regionalnego kieruje do sądu powszechnego pozew o opróżnienie lokalu mieszkalnego, a w przypadkach, o których mowa w art. 45 ust. 3 również o wezwanie gminy do udziału w postępowaniu.

Sąd Rejonowy wskazał, że opróżnienie lokalu nie mogło nastąpić w trybie ustawy z dnia 17 czerwca 1966 roku o postępowaniu egzekucyjnym w administracji ze względu na treść art. 45 ust. 1 i ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych. Ponieważ pozwany W. H. jest emerytem w ocenie Sądu Rejonowego zastosowanie znajduje art. 45 ust. 3 ustawy, który nakazuje skierowanie przez dyrektora oddziału regionalnego do sądu powszechnego pozwu o opróżnienie lokalu mieszkalnego, orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, o wezwanie do udziału w postępowaniu gminy oraz zasądzenie odszkodowania.

Ponieważ pozwany W. H. jest emerytem, należy do kategorii osób wymienionych w art. 45 ust. 3 pkt 5 ustawy, którym przyznano szczególną ochronę, co obliguje do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy przywołał przy tym pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 października 2008 roku, sygn. akt IV CNP 47/o8, LEX nr 590260.

Orzekając o wstrzymaniu wykonania wyroku w zakresie orzeczenia eksmisji do czasu zaoferowania tegoż lokalu przez Gminę Ś., Sąd Rejonowy przywołał regulację art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów...

Orzeczenie o odszkodowaniu Sąd Rejonowy uzasadnił regulacją art. 29b ust. 1 i art. 45 ust. 5 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Natomiast rozstrzygnięcie o kosztach procesu art. 98 § 1 i 2 k.p.c., przyjmując, że pozwani przegrali spór w całości.

Powyższy wyrok w zakresie punktów 2 i 3 zaskarżył interwenient uboczny Gmina Ś., zarzucając naruszenie:

1. prawa materialnego – tj. art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. z 2010 roku, Dz.U. nr 206, poz. 1367 ze zm.) – poprzez przyjęcie, że z treści tego przepisu wynika obowiązek przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego osobom w nim wymienionym, m.in. emerytowi oraz osobom z nim zamieszkującym, co skutkowało przyznaniem wszystkim pozwany uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. Ś. bez względu na rzeczywistą sytuację osobistą i majątkową pozwanych;

2. prawa materialnego – tj. art. 14 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 2005 roku, Dz.U. nr 31, poz. 266 ze zm.) – poprzez przyjęcie, że nie mają one odpowiedniego zastosowania w sprawach o eksmisję z lokalu znajdujących się w dyspozycji (...) Agencji Mieszkaniowej, mimo braku szczegółowych regulacji dotyczących przyznawania uprawnienia do otrzymania lokali socjalnego w powołanej wyżej ustawie o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej;

3. prawa procesowego – tj. art. 233 § 1 k.p.c. i art. 316 § 1 k.p.c. – przez błędną ocenę i interpretację zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że eksmitowany z lokalu znajdującego się w dyspozycji powódki emeryt, który ma oprócz emerytury dodatkowe źródło utrzymania oraz osoby z nim zamieszkujące, z których żadna nie jest zarejestrowana jako bezrobotna i żadna nie korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej, są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego.

Wskazując na powyższe zarzuty interwenient uboczny wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 2 poprzez orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i w konsekwencji uchylenie punktu 3 oraz zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję na rzecz interwenienta. Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Uzasadniając zarzuty apelacyjne wskazał, że przepis art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej stanowi jedynie odesłanie na drogę postępowania sądowego spraw o eksmisję osób w nim wymienionych, nakazując dyrektorowi WAM wystąpienie ze stosowanym pozwem. W żadnym zaś razie nie rozstrzyga o tym, że osoby w nim wymienione uzyskują prawo do lokalu socjalnego. Ponadto przyjęcie, że status emeryta jednego z pozwanych przesądza o uprawnieniu pozostałych stanowiłoby ich zbyt uprzywilejowanie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja interwenienta ubocznego okazała się uzasadniona.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne w oparciu o materiał dostępny w aktach sprawy dotyczące sytuacji osobistej i materialnej pozwanych, które to ustalenia Sąd Okręgowy aprobuje i przyjmuje za własne. Okoliczności związane z podstawą orzeczenia eksmisji pozwanych pozostawały natomiast poza zakresem zaskarżenia.

Trafny okazał się zarzut apelacyjny naruszenia prawa materialnego. Za błędny należy uznać pogląd Sądu Rejonowego, iż regulacja art. 45 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej stanowi samodzielną podstawę uzasadniającą pozytywne rozstrzygnięcie o lokalu socjalnym w przypadku eksmisji emeryta. W uzasadnieniu wyroku z dnia 30 października 2008 roku, IV CNP 47/08, Lex nr 590260, Sąd Najwyższy wskazał, że powyższy przepis traktować należy jako odesłanie - uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego, do którego stosować należy reguły przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów, który to lokal obowiązana jest dostarczyć gmina. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy „w dniu 1 lipca 2004 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 1203). Wprowadziła ona do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego art. 1a, wyłączający spod jej działania lokale będące w dyspozycji (...) Agencji Mieszkaniowej, jednak jednocześnie dokonała nowelizacji art. 45 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr, 41 poz. 398 ze zm.), która nie tylko wprost wytyczyła drogę sądową w sprawach o przymusowe wykwaterowanie m.in. małoletniego (ust. 3 pkt 2), ale także określiła zakres postępowania w takiej sprawie, nakazując dyrektorowi regionalnemu Agencji wystąpić do sądu z pozwem o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, o wezwaniu do udziału w procesie gminy oraz określenie odszkodowania. W ten sposób ustawodawca zapewnił osobom eksmitowanym, wymagającym szczególnej ochrony, nie tylko gwarancje wynikające z drogi procesu cywilnego, lecz także - przepis ten traktować bowiem należy jako odesłanie - uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego, do którego stosować należy reguły przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów...”. Także w postanowieniu z dnia 9 lipca 2009 roku, III CZP 38/09, Lex nr 518116, Sąd Najwyższy uznał regulację art. 46 ust. 3 ustawy wyłącznie za normę o charakterze procesowym, która decyduje o udziale gminy w postępowaniu. Na konieczność powiązania regulacji art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 14 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) wskazał także Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 maja 2010 roku, III CZP 30/10, opubl. OSNC 2010, nr 12, poz. 161. W uzasadnieniu powyższej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił relacje między art. 45 ust. 3 u.z.S.Z.R.P. a art. 1a u.o.p.l., które zostały wprowadzone do porządku prawnego przez ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy

o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 1203 ze zm.).

Wskazać również należy, że art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej nie może być uznany za materialno prawną podstawę przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego z uwagi na brak w jego treści jakiegokolwiek uprawnienia. Redakcja tegoż przepisu jest bowiem odmienna niż redakcja art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów..., który to przepis wprost nakłada na Sąd obowiązek wydania orzeczenia o lokalu socjalnym i określa przesłanki, którymi należy się kierować przy rozstrzyganiu tej kwestii. Tym samym oparcie rozstrzygnięcia wyłącznie na podstawie art. 45 ust. 3 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej nie jest prawidłowe. W konsekwencji do oceny czy pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego należy zastosować przesłanki wynikające z art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów... W niniejszej sprawie stan majątkowy pozwanych i ich status nie uzasadniają przyznania żadnemu z nich uprawnienia do lokalu socjalnego. W szczególności w stosunku do żadnego z pozwanych nie zachodzą przesłanki obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego wynikające z art. 14 ust. 4 ustawy. Żaden z pozwanych nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, jak również małoletni bądź niepełnosprawny. Z materiału dowodowego nie wynika także, aby ktokolwiek z pozwanych był obłożnie chory, czy też pozwani spełniali kryteria do otrzymania pomocy z opieki społecznej.

Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało zmienić zaskarżony wyrok w zakresie punktu 2 i ustalić, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i w konsekwencji uchylić rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 3 zaskarżonego wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego na rzecz interwenienta ubocznego uzasadnia art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 103 § 1 k.p.c.

SSR del. Tomasz Szaj SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Marzenna Ernest