

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz SO Sławomir Krajewski (spr.)
Protokolant:	Mariusz Toczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 listopada 2015 roku w S.

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko W. J., M. J., B. J.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 18 listopada 2014 roku, sygn. akt I C 1120/14

I. zmienia zaskarżony wyrok nadając mu treść:

1. nakazuje pozwanym B. J., W. J., M. J. opróżnienie i wydanie powodowi Gminie M. S. pomieszczenia tymczasowego oznaczonego numerem 3 przy ulicy (...) w S. oraz pomieszczenia piwnicznego oznaczonego numer 3 budynku przy ulicy (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie do dnia 13 maja 2016 roku;

2. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego;

IV. przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie adwokatowi M. K. kwotę 110,70 zł (sto dziesięć złotych i siedemdziesiąt groszy) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Małgorzata Grzesik SSO Sławomir Krajewski

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. wniosła o nakazanie pozwanym B. J., W. J. i M. J. opróżnienia i wydania powodowi pomieszczenia tymczasowego, oznaczonego nr 3, położonego w budynku przy ul. (...) oraz pomieszczenia piwnicznego oznaczonego nr 3 w budynku przy ul. (...) w S. w stanie wolnym od rzeczy i osób oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem pomieszczenia piwnicznego, które zajmują pozwani bez tytułu prawnego. Pomiędzy stronami została zawarta umowa najmu. Po jej zakończeniu w dniu 25 listopada 2013 roku nie została zawarta kolejna umowa i od tego czasu pozwani przebywają w tym pomieszczeniu bez tytułu prawnego. Powódka dwukrotnie wzywała pozwanych do jego opróżnienia i wydania. W toku procesu powódka wniosła ponadto o orzeczenie braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego, podnosząc że żądanie dotyczy wydania pomieszczenia tymczasowego.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Wskazali, że opłaty związane z pomieszczeniem tymczasowym przez nich zajmowanym są na bieżąco regulowane. Ponadto przyznali, że obecnie z powódką nie łączy ich umowa najmu.

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 18 listopada 2014 roku w sprawie I C 1120/14 - oddalił powództwo.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwani pierwotnie zajmowali lokal komunalny położony w S. przy ul. (...). Umowa najmu tego lokalu została im wypowiedziana z uwagi na zaległości w opłatach. Następnie wobec pozwanych został wydany wyrok zaoczny nakazujący jego opróżnienie i wydanie Gminie M. S. w stanie wolnym od osób i rzeczy. Jednocześnie nie przyznano pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego.

W wykonaniu wyroku eksmisyjnego została zawarta z pozwanymi umowa najmu pomieszczenia tymczasowego numer 3 znajdującego się w budynku nr (...) położonego przy ul. (...) w S., stanowiącego własność Gminy M. S., na okres jednego miesiąca - do dnia 25 sierpnia 2013 roku. W dniach 6 września, 3 października, 30 października 2013 roku zostały zawarte kolejne umowy najmu na okresy jednomiesięczne. Opłaty za najem pomieszczenia tymczasowego, a także należności za okres zajmowania pomieszczenia bez tytułu prawnego były i są na bieżąco regulowane przez pozwanych. Wysokość opłat od sierpnia 2014 roku wynosi 160,43 zł miesięcznie.

Obecnie w lokalu tym zamieszkują B. J., W. J. oraz ich syn M. J..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo podlegało oddaleniu.

Za podstawę prawną zawartego w pozwie żądania wydania lokalu uznany został przepis art. 222 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy zważył, że wprawdzie pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, jednak z uwagi na ich sytuację życiową uwzględnienie żądania powódki byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w rozumieniu i ze skutkiem normowanymi w art. 5 k.c. Nie daje się bowiem pogodzić z zasadą poszanowania godności człowieka i prawa do mieszkania, a także celami, jakie obowiązana jest realizować gmina w stosunku do potrzeb członków wspólnoty samorządowej. Uwzględnienie powództwa w ocenie sądu prowadziłoby do bezdomności pozwanych. Tymczasem nie zalegają oni z opłatami za lokal, nie naruszają porządku domowego, w chwili wyrokowani nie posiadają żadnego stałego źródła dochodu. Sąd ocenił, że nie zaszły żadne obiektywne przesłanki, które uniemożliwiłyby zawarcie kolejnych umów najmu z pozwanymi. Tym samym nieuzasadnione jest działanie Gminy zmierzające do wyeksmitowania pozwanych do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka i zaskarżając wyrok w całości, wniosła o jego zmianę, poprzez nakazanie pozwanym opróżnienia i wydania powodowi pomieszczenia tymczasowego oznaczonego nr 3, położonego w budynku przy ul. (...) oraz pomieszczenia piwnicznego oznaczonego nr 3 położonego w budynku przy ul. (...) w S.

w stanie wolnym od rzeczy i osób oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje.

Apelująca zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 222 § 1 k.c., poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego bezspornie wynika, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowania lokalu, a w konsekwencji brak wydania orzeczenia zgodnego z żądaniem pozwu;

- art. 5 k.c., poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy w niniejszej sprawie brak jest wyjątkowego charakteru sprawy, pozwalającego na uwzględnienie zasad współżycia społecznego;

- art. 2 ust. 1 pkt 5a oraz art. 25b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez niedokonanie właściwej interpretacji tych przepisów i zawartych w nim definicji ustawowych tam zawartych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się w przeważającej części zasadna.

W niniejszej sprawie bezsporne pozostawało, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego przez nich pomieszczenia tymczasowego, a powódka jest jego właścicielem, co skutkowało spełnieniem przesłanek powództwa windykacyjnego z art. 222 § 1 k.c.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że zasadny okazał się zarzut powódki błędnej wykładni art. 25b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150). Przepis ten określa czasowe ograniczenie prawa do korzystania z pomieszczenia tymczasowego, wskazując, że umowę najmu takiego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuży niż 6 miesięcy. Sąd pierwszej instancji przyjął, że regulacja ta ogranicza zawieranie umów najmu pomieszczenia tymczasowego na wskazany wyżej okres w tym sensie, że nie jest dopuszczalne określenie czasu jej trwania jednorazowo na okres powyżej sześciu miesięcy, co nie wyklucza ponownego zawarcia takiej umowy, w tym na taki sam okres. Z uwagi bowiem na odesłanie zawarte w art. 25e ww. ustawy, o odpowiednim stosowaniu do najmu pomieszczenia tymczasowego przepisów art. 23 ust. 3 i 4 ustawy, istnieje możliwość przedłużenia tej umowy na czas oznaczony od miesiąca do sześciu miesięcy, jeżeli tylko najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Interpretacja ta jest jednak sprzeczna nie tylko z literalnym brzmieniem tego przepisu, lecz także z celem wprowadzenia przedmiotowej regulacji. W pierwszej kolejności należy wskazać, że przepis ten zawiera normę o charakterze bezwzględnie obowiązującym i zawiera sztywne ograniczenie czasowe do zawierania takiej umowy. Możliwość odpowiedniego stosowania przepisu art. 23 ust. 3 ustawy pozwala na kolejne zawarcie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego, jednak łączna długość tych umów nie może przekroczyć 6 miesięcy. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, gdzie czterokrotnie zawierano z pozwanymi umowę najmu pomieszczenia tymczasowego, każdorazowo po miesiąc. Należy zwrócić uwagę na konieczność odpowiedniego stosowania tych regulacji, a zatem z uwzględnieniem specyfiki przepisów o pomieszczeniu tymczasowym, które ograniczają okres zawarcia takiej umowy do sześciu miesięcy. W przeciwnym wypadku doszłoby do stosowania tego odesłania wprost, co doprowadziłoby do sytuacji, w której art. 25b ustawy byłby przepisem zbędnym.

W okolicznościach niniejszej sprawy wobec wydania w stosunku do pozwanych wyroku nakazującego opróżnienie i wydanie poprzednio zajmowanego przez nich lokalu komunalnego, bez przyznania im uprawnienia do lokalu socjalnego, dla skuteczności wykonania orzeczonego obowiązku opróżnienia i wydania lokalu, wymaganym było wskazanie pomieszczenia tymczasowego, co przewiduje art. 1046 § 4-5¹ k.p.c. Zapewniało to pozwanym możliwość korzystania z pomieszczenia tymczasowego, jednak w granicach określonych przez ustawodawcę, tj. od miesiąca do sześciu miesięcy. Ponadto termin ten koresponduje z regulacją zawartą w art. 1046 §4 k.p.c., gdzie określono, że okres,

w jakim komornik może wstrzymać się usunięciem osób z lokalu, umożliwiając gminie wskazanie pomieszczenia tymczasowego, wynosi maksymalnie sześć miesięcy.

Niezależnie od powyższego, nie sposób w okolicznościach sprawy uznać, że Gmina nie wykonała obowiązku przewidzianego w art. 4 ust. 2a ww. ustawy. Wskazała bowiem pomieszczenie tymczasowe w trakcie postępowania egzekucyjnego o opróżnienie lokalu w celu wykonania wyroku eksmisyjnego z lokalu poprzednio zamieszkiwanego przez W., B. i M. J.. Gmina oddała do używania pozwanym pomieszczenie tymczasowe, czterokrotnie zawierając umowy najmu, przy czym ostatnia z nich wygasła w dniu 30 listopada 2013 roku. Oddanie pozwanym w najem przedmiotowego pomieszczenia tymczasowego, przy uwzględnieniu, że pierwsza miesięczna umowa została zawarta w dniu 26 lipca 2013 roku, maksymalnie mogłoby nastąpić do dnia 26 stycznia 2014 roku. Oznacza to, że pozwani zajmują to pomieszczenie bez tytułu prawnego przez dalsze niemal dwa lata. Przesądzającym nie może być tu tylko to, że uiszczają oni za to pomieszczenie należne opłaty.

W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób w takich okolicznościach oczekiwać od powodowej Gminy zawarcia kolejnych umów najmu spornego pomieszczenia tymczasowego i domaganie się wydania tegoż pomieszczenia stanowi przejaw zwykłego korzystania z przysługujących uprawnień właścicielskich.

Sąd nie dopatrył się w takim działaniu powódki naruszenia jakichkolwiek zasad współżycia społecznego, w rozumieniu art. 5 k.c.

Podkreślenia wymaga, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, także pozwanych, jako zadanie gminy musi odbywać się w granicach zakreślonych przez zobowiązania międzynarodowe oraz standardy konstytucyjne i ustawowe. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 13 grudnia 2011 roku (III CZP 48/11), potrzeby mieszkaniowe osób niezdolnych do ich samodzielnego zaspokajania powinni w pierwszej kolejności zabezpieczać zobowiązani do alimentacji w granicach obowiązku alimentacyjnego. W tym zakresie przypomnieć trzeba, że B. i W. J. posiadają dwóch dorosłych synów, w tym jeden mieszka z żoną w jej własnym mieszkaniu i to ci synowie powinni podjąć starania o zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych schorowanych i w dużej mierze nieporadnych życiowo rodziców. Ich obowiązki wobec ewidentnie pozostających w niedostatku rodziców unormowane zostały w art. 129 § 1 k.r. i o., w zw. z art. 133 § 2 k.r. i o.

W świetle wszystkiego powyższego nie zachodziły przesłanki do przyjęcia, że działanie Gminy w postaci wytoczenia przedmiotowego powództwa było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w rozumieniu art. 5 k.c.

Oddaleniu powództwa sprzeciwia się także istota i nazwa pomieszczenia tymczasowego. Zaaprobowanie rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji nie tylko wypaczałoby cel tej regulacji, ale mogłoby prowadzić do niewłaściwej praktyki. Mianowicie pomieszczenia tymczasowe – wbrew założeniom ustawodawcy – nie byłyby wówczas z co półroczną rotacją przeznaczane w celu wykonania wyroków eksmisyjnych, ale służyłyby na stałe zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych części mieszkańców.

W niewątpliwie trudnej sytuacji życiowej pozwanych, zwłaszcza B. J. i W. J., celowym wydaje się ubieganie się przez nich o zawarcie z nimi przez Gminę M. S. umowy najmu lokalu socjalnego i w ten sposób doprowadzenie do stabilnego zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.

Na koniec przypomnienia i zważenia wymaga, że z uwagi na unormowanie ochrony prawa własności w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zwłaszcza w przepisach art. 21 ust. 1 i art. 64, nie można za pomocą środka obrony, jakim jest art. 5 k.c., unicestwić na stałe roszczenia windykacyjnego właściciela (por: wyrok SN z dnia 30 maja 2000 r., IV CKN 28/00). Nadto ocena roszczenia windykacyjnego jako nadużycie prawa podmiotowego dopuszczana jest jedynie w wyjątkowych sytuacjach. Przyjęcie odmiennego stanowiska mogłoby prowadzić do trwałego pozbawienia właściciela nieruchomości jego prawa. Zarzut nadużycia prawa podmiotowego może opierać się na okolicznościach przemijających, które tylko chwilowo sprzeciwiają się uwzględnieniu powództwa (tak; wyrok SN z dnia 10 marca 2011 r., V CSK 287/10). W rozpoznawanej sprawie trudna sytuacja życiowych zdaje się mieć charakter utrwalony.

Mając wszystkie powyższe rozważania na względzie, Sąd Okręgowy stwierdził, że w niniejszej sprawie nie zachodzą na tyle szczególne okoliczności, uzasadniające odmowę udzielenia ochrony prawnej powodce, dochodzącej wydania pomieszczenia tymczasowego, w trybie art. 222 § 1 k.c.

W konsekwencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku. Nakazano pozwanym opróżnienie i wydanie powodowi pomieszczenia tymczasowego oznaczonego numerem 3 przy ulicy (...) w S. oraz pomieszczenia piwnicznego oznaczonego numer 3 w budynku przy ulicy (...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie do 13 maja 2016 roku.

Sąd Okręgowy przyjął tu dodatkowo, że wystąpił w sprawie szczególnie uzasadniony wypadek w rozumieniu art. 320 k.p.c., stanowiący podstawę do wyznaczenia odpowiedniego terminu do spełnienia świadczenia o wydanie i opróżnienie pomieszczenia.

Uwzględniono tu szczególną sytuację osobistą i majątkową pozwanych i przyjęto termin półroczny od dnia wyrokowania. Sąd odwoławczy uznał, że natychmiastowe opróżnienie i wydanie lokalu byłoby, biorąc pod uwagę szczególną sytuację pozwanych, bardzo utrudnione. Pozwani powinni w tym czasie zabezpieczyć swoje interesy, w szczególności wystąpić o przyznanie im lokalu socjalnego.

W dalszej części rozstrzygnięcia, pomimo uznania żądania pozwu za zasadne niemal w całości, odstąpiono od obciążania pozwanych kosztami postępowania pierwszoinstancyjnego. Z uwagi bowiem na zasadę słuszności zwartą w art. 102 kpc, pomimo uznania pozwanych za stronę przegrywającą - w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c., Sąd przyjął, że nastąpił szczególnie uzasadniony wypadek. Umożliwia on odstąpienie od zasady odpowiedzialności za wynik sprawy z uwagi na okoliczności związane z przebiegiem procesu, jak i sytuację życiową strony. W realiach niniejszego postępowania obciążenie tymi kosztami pozwanych byłoby nieuzasadnione, gdyż sprzeciwia się temu jego przebieg i charakter. Pozwani zajmowali wprawdzie pomieszczenie tymczasowe bez tytułu prawnego, jednak uiszczali comiesięcznie opłaty za sporny lokal. Ponadto fakt, iż po zakończeniu umowy najmu nie opuścili tego pomieszczenia, należy tłumaczyć jako przejaw ich nieporadności życiowej związanej z sytuacją osobistą i majątkową.

Jako że Sąd Okręgowy nie uwzględnił w całości żądania apelacji, nie orzekając o obowiązku natychmiastowego opróżnienia i wydania pomieszczenia tymczasowego, w punkcie II. wyroku oddalono apelację w pozostałej części - na podstawie art. 385 k.p.c.

Kierując się podobnymi względami, jak przy orzeczeniu o kosztach procesu w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji i Sąd Okręgowy odstąpił - na podstawie art. 102 k.p.c., w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., od obciążania pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego, o czym orzeczono w punkcie III. sentencji wyroku.

W punkcie IV. przyznano od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie adwokatowi M. K. kwotę 110,70 zł, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym B. J. i W. J. z urzędu w postępowaniu apelacyjnym. Powyższą kwotę stanowi wynagrodzenie pełnomocnika w sprawie w wysokości 90 zł obliczone na podstawie § 10 pkt 1 w zw. § 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461) i powiększone o należny podatek od towarów i usług (§ 2 ust. 3 ww. rozporządzenia).

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Małgorzata Grzesik SSO Sławomir Krajewski