

Sygn. akt IX Ca 765/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska (spr.)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SO Małgorzata Kasztelan
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2016 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko M. W.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Pisz

z dnia 18 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 422/15,

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 2 i 3 w ten sposób, że orzeka, iż pozwanemu M. W. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie wykonania wyroku Sądu Rejonowego w punkcie 1 do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz nie obciąża pozwanego kosztami procesu na rzecz powódki,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie,

III. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu za instancję odwoławczą,

IV. nie obciąża powódki częścią opłaty od apelacji w zakresie, w jakim pozwany był od niej zwolniony.

Sygn. akt IX Ca 765/15

UZASADNIENIE

Gmina P. wniosła o nakazanie pozwanemu M. W. opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w budynku mieszkalnym oznaczonym numerem (...) w B., gmina P. wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu- garażem, a także zasądzenie od niego kosztów procesu.

Pozwany domagał się oddalenia powództwa, wskazując, że jego sytuacja zmusza go do mieszkania w lokalu socjalnym. Utrzymuje się bowiem z renty w wysokości 1.400 zł z czego potrącana jest kwota 740 zł za zadłużenie mieszkania wojskowego i zobowiązań alimentacyjnych.

Wyrokiem z 18 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Pizzu uwzględnił powództwo o eksmisję. Nie przyznał pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Obciążył pozwanego kosztami procesu poniesionymi przez powoda, w kwocie 200 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że Gmina P. jest właścicielem lokalu opisanego w pozwie. Pozwany zamieszkiwał lokal na podstawie umowy najmu w ramach przyznanego mu lokalu socjalnego. Umowa obowiązywała do dnia 10 grudnia 2014 r. Sąd ustalił także, że uchwała Rady Miejskiej w P. z dnia 22 kwietnia 2009 r. wyznacza miesięczny dochód uprawniający do najmu lokalu socjalnego. Pozwany przekroczył ten dochód bowiem za 2013 r. osiągnął dochód w wysokości 16.511 zł. Sąd Rejonowy przyjął także, że pozwany złożył wniosek o przydział z lokalu z zasobów komunalnych Gminy P. na rok 2015, a w przedmiotowym wniosku wskazał, że jego dochód brutto wynosi 1.269,29 zł miesięcznie. Powódka nie wyraził zgody na przydział lokalu socjalnego z uwagi na przekroczony próg dochodu uprawniający do zajmowania tego lokalu.

Sąd uznał, że żądanie strony powodowej znajduje uzasadnienie w art. 222 § 1 kc. Pozwany nie ma prawa do władania przedmiotowym lokalem, bowiem umowa najmu wygasła. Rozstrzygając czy pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego Sąd uznał, że obejmuje go ochrona wynikająca z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, zmianie kodeksu cywilnego. Powołując art. 14 ustawy Sąd zwrócił jednak uwagę, że pozwany nie spełnia wymogów które wymieniony przepis stawia by z urzędu przyznać mu lokal socjalny. Jest emerytowanym wojskowym, nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, nie korzysta ze świadczeń pomocy socjalnej.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżył pozwany w całości zarzucając naruszenie prawa materialnego to jest art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy istniały ku temu przesłanki. Skarżący domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała uwzględnieniu w zakresie orzeczenia co do lokalu socjalnego.

Zaskarżone orzeczenie dotyczące orzeczenia eksmisji było prawidłowe. Zgodnie z przepisem art. 222§1 kc właścicielowi rzeczy przysługuje prawo do wystąpienia z powództwem o wydanie rzeczy od osoby posiadającej ową rzecz chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Powódka jako wywodząca roszczenie z dyspozycji powołanego przepisu udowodniła, że jest legitymowana do wytoczenia powództwa, gdyż jest właścicielem nieruchomości. W tych okolicznościach na pozwanym ciążył ciężar wykazania, że przysługuje mu skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine kc), lub też, że właściciel, żądając wydania rzeczy, nadużywa w okolicznościach sprawy przysługującego mu prawa podmiotowego (art. 5 kc). Na etapie przed Sądem I instancji pozwany takich okoliczności nie wykazał.

Nie ulega wątpliwości, że strony wiązała umowa najmu lokalu socjalnego, którego wydania i opuszczenia domaga się powód. Umowa była zawarta na czas określony, który upłynął, nie została zawarta nowa umowa. Pozwanemu nie przysługuje więc prawo do zamieszkania w przedmiotowym lokalu.

W zakresie zarzutu naruszenia art.5 kc Sąd Okręgowy podziela stanowisko wyrażone w orzecznictwie, że odmowa ochrony prawnej prawu podmiotowemu z powołaniem się na nadużycie tego prawa (sprzeczność z zasadami współżycia społecznego) może nastąpić jedynie wyjątkowo. Niezbędne jest wykazanie przez osobę, przeciwko której kierowane jest żądanie, wystąpienia tych szczególnych okoliczności. Oznacza to, że pozwany ma obowiązek podnieść

zarzut stosownej treści w toku postępowania i udowodnić swoje twierdzenia. / tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 października 2003 r. ICK 222/02 Lex 151610/.

Orzeczenie Sądu Rejonowego wymagało jednak zmiany w tej części, w jakiej odmawia pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

Skoro pozwany ma status byłego lokatora, to jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy jego prawa podlegają ochronie na gruncie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...).

Przepis art. 14 ust.1 tej ustawy stanowi, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Dokonując wykładni językowej pojęcia „wyrok nakazujący opróżnienie lokalu” zawartego w art. 14 ust. 1 ustawy zauważyć należy, że art. 2 ust. 1 zawiera definicje legalne, precyzując w pkt 4, iż za lokal w rozumieniu ustawy należy uznać lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, a w pkt 5 że jako lokal socjalny należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Wykładnia systemowa i celowościowa powołanych przepisów wskazują, że w odniesieniu do wszystkich orzeczeń nakazujących opróżnienie lokali, w tym lokali socjalnych ma zastosowanie obowiązek orzekania o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Regulacja dotycząca lokali socjalnych zawarta jest w rozdziale 4 ustawy pt. Lokale socjalne. Ma ona zakres ograniczony, brak normy samodzielnie oznaczającej skutki nakazania opróżnienia i wydania takiego lokalu, bądź wyłączającej wprost stosowanie art. 14. W rozdziale tym nie ma także przepisu odsyłającego, wskazującego na odpowiednie stosowanie przepisów o lokalach, co uzasadnia wniosek o stosowaniu tych przepisów wprost.

Poza tym należy mieć na uwadze, że aktualne rozwiązania dotyczące lokali socjalnych są wyrazem przypisania godności człowieka znaczenia konstytucyjnego. Przesłanką poszanowania godności człowieka jest między innymi istnienie pewnego minimum materialnego, zapewniającego jednostce możliwość samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie oraz stworzenie każdemu człowiekowi szans na pełny rozwój osobowości w otaczającym go środowisku kulturowym i cywilizacyjnym. Powyższe wyraża się między innymi w jednym z podstawowych zadań własnych gmin od czasu reaktywowania samorządu terytorialnego w Polsce polegającym na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w tym także dostarczaniu lokali socjalnych, w sytuacji gdy uprawnienie do lokalu socjalnego wynika z wyroku sądu.

Powyższe należy uzupełnić stwierdzeniem, że stosownie do treści art. 2 pkt 1 ustawy, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tytułem takim jest także umowa o odpłatne używanie lokalu socjalnego, zawarta na czas oznaczony. Najemca lokalu socjalnego w okresie trwania tej umowy jest lokatorem, zatem także po ustaniu wynikającego z niej stosunku prawnego dotyczą go ogólne zasady wyznaczające obligatoryjną treść orzeczeń nakazujących opróżnienie lokali mieszkalnych.

Wobec powyższego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy / tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 kwietnia 2013 r. III CZP 11/13 Lex 1311654/.

Powyższe stanowisko powoduje konieczność zbadania czy pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego wobec orzeczenia wobec niego eksmisji. Tu ponownie odwołać się należy do dyspozycji art. 14 ust.3 ustawy, który stanowi, że

przy orzekaniu o eksmisji osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, Sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Literalna wykładnia przepisu nie pozostawia wątpliwości, że zasadą jest, że Sąd bada czy w świetle okoliczności dotyczących szczególnej sytuacji eksmitowanego, w tym dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu, przysługuje mu lokal socjalny (art. 14 ust. 3). Dopiero po uznaniu, że takowe okoliczności nie zachodzą, ocenia czy w danej sprawie, z mocy ustawy, jest w ogóle możliwe orzeczenie eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4) z uwagi na wyłączenia zawarte w tym przepisie.

Przy badaniu prawa do lokalu socjalnego dla eksmitowanego w pierwszej kolejności analizy wymaga dotychczasowy sposób korzystania z lokalu ,z którego następuje eksmisja, oraz szczególna sytuacja materialna i rodzinna eksmitowanego. Jeżeli te okoliczności nie uzasadniają prawa do lokalu socjalnego, to Sąd zobligowany jest ustalić, czy eksmitowany nie należy do kręgu osób wymienionych w ust 4 art. 14, jako osoba wobec ,której eksmisji bez prawa do lokalu orzec nie można, chyba, że utracił tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego(ust.7 art.14).

Z powyższych względów orzeczenie Sądu Rejonowego odmawiające prawa do lokalu socjalnego dla pozwanego było nieprawidłowe.

Sąd I Instancji nie zajmował się kwestią dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu przez pozwanego, oraz jego sytuacji materialnej i osobistej, jako okoliczności decydujących o ewentualnym prawie do lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy jedynie na tej podstawie, że pozwany nie jest osobą ,która posiadałby przymioty podmiotów wymienionych w ust 4 art. 14 wykluczył jego prawo do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy jako instancja nie tylko kontrolna ,ale i merytoryczna uznał że na tym etapie sprawy, biorąc pod uwagę całokształt okoliczności i dowodów przedstawionych Sądowi można ustalić, że dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z lokalu socjalnego, jego sytuacja materialna i osobista uzasadnia przyznanie mu lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów . Pozwany mimo niskich świadczeń emerytalnych, wobec istniejących potrąceń, nie zalegał z opłatami czynszowymi . Nie wykazano by lokal był utrzymany w nienależytym stanie , czy wręcz , aby był dewastowany .

Pozwany jest osobą samotną, utrzymującą się z niewielkiej kwoty jaka pozostaje mu po potrąceniach komorniczych .Okoliczności te nie były kwestionowane przez stronę powodową .

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie na podstawie art. 386§1 kpc i orzekł o prawie pozwanego do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów .

W konsekwencji zmiany orzeczenia merytorycznego, Sąd Okręgowy zmienił orzeczenie o kosztach procesu za pierwszą instancję, orzekając na podstawie art. 102 kpc. Sytuacja osobista i materialna pozwanego, która leżała u podstaw rozstrzygnięcia merytorycznego dotyczącego prawa do lokalu socjalnego, a także charakter przedmiotowej sprawy uzasadniały dodatkowo zastosowanie tego przepisu.

O zmianie orzeczenia Sąd Okręgowy orzekł zatem na podstawie art. 386 § 1 kpc. Oddalenie apelacji w pozostałym zakresie oparto o treść art. 385 kpc. O kosztach za instancję odwoławczą Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc znosząc koszty wzajemnie z uwagi na ostateczną treść rozstrzygnięcia.