

Sygn. akt I Ca 400/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Pietraszewska

Sędziowie: SO Teresa Osowicka

SO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Kmin

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2017 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

przeciwko M. S., A. S., K. G. oraz małoletniej N. S. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową M. S.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych M. S., K. G. oraz N. S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Braniewie

z dnia 29 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 15/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III (trzecim) i przyznaje pozwany M. S., K. G. i N. S. uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
2. oddala apelację w pozostałym zakresie;
3. zasądza od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. na rzecz pozwanej M. S. kwotę 560 zł (pięćset sześćdziesiąt złotych) i na rzecz pozwanej K. G. kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

SSO Ewa Pietraszewska SSO Teresa Osowicka SSO Krzysztof Nowaczyński

Sygn. akt I Ca 400/16

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. domagała się, po ostatecznym sprecyzowaniu żądań, nakazania pozwany M. S., K. G. i N. S. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B.. W uzasadnieniu podniosła, że pozwani zajmują tenże lokal bez tytułu prawnego. Był on bowiem przedmiotem umowy najmu okazjonalnego, która wygasła w dniu 31.12.2014 r. Zażądała nadto powódka zwrotu kosztów procesu.

Pozwane M. S., działająca także jako przedstawiciel ustawowy małoletniej N. S., i K. G. potwierdziły okoliczności faktyczne podniesione przez powódkę. Wniosły o orzeczeniu o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy w Braniewie wyrokiem z dnia 29.06.2016 r. umorzył postępowanie w stosunku do pozwanego A. S. (punkt I), nakazał pozwanym aby opuściły i opróżniły lokal mieszkalny numer (...) w budynku numer (...) przy ulicy (...) w B. (punkt II), orzekł, iż pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy M. B. (punkt III), zasądził od pozwanej M. S. na rzecz powódki kwotę 84,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt IV) oraz odstąpił od obciążania pozwanych K. G. i N. S. kosztami procesu (punkt V)

Sąd pierwszej instancji ustalił, że lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B., należy do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.. Na podstawie umowy z dnia 03.02.2014 r. został on oddany w najem M. S. i A. S. na czas oznaczony, do dnia 31.12.2014 r. Zamieszkały tam także córka M. S., K. G., oraz ich wspólna córka, N. S.. Mimo upływu czasu trwania umowy najmu najemcy nie wydali lokalu właścicielowi. Aktualnie w lokalu mieszkalnym nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B. zamieszkują M. S. oraz jej córki, K. G. i małoletnia N. S.. M. S. sprawuje opiekę nad niepełnosprawnym ojcem, za co pobiera zasiłek w kwocie 520 zł miesięcznie. K. G. uczy się. Otrzymuje alimenty w kwocie 440 zł miesięcznie. Jest osobą niepełnosprawną. M. S. i jej córki są uprawnione do zamieszkania w lokalu komunalnym nr (...) przy ulicy (...), będącym przedmiotem umowy najmu zawartej przez ojca M. S. z Gminą M. B..

Sąd Rejonowy w Braniewie zaznaczył, iż cofnięcie pozwu przeciwko A. S. skutkowało umorzeniem postępowania wobec tego pozwanego na mocy art. 355 § 1 k.p.c. Wskazano, iż podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Poza sporem pozostawało, że powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B., w którym zamieszkują pozwane. Zgromadzony materiał dowodowy potwierdził brak uprawnień pozwanych do władania spornym lokalem, poczynając od dnia 01.01.2015 r. W tej dacie, jak również potem, pozwane nie opuściły go jednak, korzystając z niego w dotychczasowy sposób do chwili obecnej. W tak ustalonych okolicznościach Sąd pierwszej instancji nie miał wątpliwości, iż żądanie pozwu było usprawiedliwione w zakresie nakazania pozwanym opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...).

Sąd pierwszej instancji nie znalazł natomiast podstaw dla przyznania pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy M. B.. W tym kontekście przywołany został art. 14 ust 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zaznaczono, iż pozwana M. S. jest opiekunem niepełnosprawnego ojca, pozwana K. G. posiada orzeczenie o niepełnosprawności, zaś pozwana N. S. jest małoletnia. Wszystkie pozwane jednak, co wynikało z treści pisma dyrektora Administracji (...) w B. z dnia 18.04.2016 r. posiadały uprawnienie do zamieszkania w lokalu komunalnym nr (...) przy ulicy (...) w B., którego najemcą był ojciec pozwanej M. S..

O kosztach procesu należnych od pozwanej M. S. orzeczono na podstawie art. 98 par 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zaś podstawę dla odstąpienia od obciążania pozwanych N. S. K. G. kosztami procesu na rzecz powódki stanowił art. 102 k.p.c.

Apelację od wyroku wniosły pozwane M. S., N. S. oraz K. G., zaskarżając rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III (trzecim), tj. w zakresie w jakim Sąd pierwszej instancji orzekł o braku uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy M. B., a także w punkcie IV (czwartym), w którym na pozwaną M. S. nałożony został obowiązek zwrotu kosztów procesu na rzecz powódki.

W kwestii obrazy przepisów postępowania skarżące wskazały na art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. skutkujące brakiem dopuszczenia z urzędu przez Sąd a quo dowodu z przesłuchania w charakterze świadka J. Ł., jako najemcy lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w B., na okoliczność zamieszkiwania pozwanych w tym lokalu, wyrażenia przez świadka zgody na zamieszkanie pozwanych w tym lokalu oraz wyjaśnienia czy prowadzi on wspólnie z pozwanymi gospodarstwo domowe.

Obraza art. 233 § 1 k.p.c. dotyczyła dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, czego przejawem było przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji jedynie na podstawie treści dokumentu z dnia 18.04.2016 r. pochodzącego od Administracji (...) w B., iż pozwane posiadają uprawnienie do zajmowania lokalu, którego najemcą jest J. Ł., przy całkowitym braku ustalenia stanu użytkowego tego lokalu (zawilgocenie, konieczność remontu generalnego, liczby osób tamże zamieszkałych) oraz pominięciu okoliczności, iż pozwane w momencie wyprowadzenia się z tego lokalu utraciły status domowników J. Ł., a obecnie nie prowadzą wspólnego gospodarstwa domowego z J. Ł..

W kwestii obrazy prawa materialnego pozwane wskazały na art. 14 ust 4 pkt 2 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie przez Sąd a quo i nieprzyznanie lokalu socjalnego w sytuacji kiedy małoletnia pozwana N. S. jest osobą niepełnosprawną, zaś pozwana M. S. jest jej opiekunem, zaś pozwana K. G. jest osobą niepełnosprawną i bezrobotną pobierającą naukę.

Naruszenia art. 14 ust 3 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów (...) pozwane postrzegały w jego błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu, skutkującym uznaniem, iż okoliczność faktycznej niemożności wynajęcia przez pozwane lokalu mieszkalnego na „wolnym rynku”, jak również uwzględnienie stanu użytkowego lokalu, którego najemcą jest J. Ł. i liczby osób w nim zamieszkujących na metrażu 48 m² – nie stanowiły przesłanki do przyznania na rzecz apelantek lokalu socjalnego z uwagi na ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Pozwane domagały się zmiany zaskarżonego wyroku w punkcie III (trzecim) poprzez przyznanie na ich rzecz uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy M. B. i orzeczenia o wstrzymaniu eksmisji do czasu zaferowania pozwanym przez Gminę lokalu socjalnego, jak również zmiany rozstrzygnięcia zawartego w punkcie IV (czwartym) wyroku i odstąpienia od obciążania pozwanej kosztami procesu. Pozwane ewentualnie postulowały o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W obu przypadkach pozwane postulowały o uzupełnienie materiału dowodowego o zeznania świadka J. Ł. oraz określone dokumenty.

W uzasadnieniu apelacji skarżące, rozwijając stawiane na wstępie zarzuty, konsekwentnie wskazywały, iż ustalone w sprawie okoliczności uzasadniały uwzględnienie ich żądania w przedmiocie przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. B.. W ocenie pozwanych wyprowadzka z lokalu wynajmowanego przez ojca M. S. była jednoznaczna z pozbawieniem pozwanych uprawnienia do zajmowania tego lokalu. Niezależnie od powyższego skarżące akcentowały niemożność zamieszkania w tym lokalu z uwagi na liczbę osób już tam zamieszkujących oraz stan techniczny tego lokalu, wymagający kapitalnego remontu.

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. w odpowiedzi na apelację pozwanych domagała się jej oddalenia, jak niezasadnej, oraz zasądzenia kosztów procesu za drugą instancję według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych, co do zasady, zasługiwała na uwzględnienie w przeważającej części. Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd odwoławczy podziela, dostrzegając jednakże konieczność uzupełnienia materiału dowodowego w toku postępowania drugoinstancyjnego o dowód z zeznań świadka J. Ł. oraz określonych dokumentów. Zasadniczo bowiem Sąd Rejonowy w Braniewie prawidłowo ocenił, iż pozwanym na mocy art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016, poz. 1610, zwana w dalszej części uzasadnienia „ustawą”) nie przysługiwało uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy M. B., z przywołaniem trafnego wniosku na poparcie tej tezy – tj. okoliczności, że pozwane miały sposobność zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas przez nie używany.

Stąd też Sąd Okręgowy w Elblągu nie znajduje usprawiedliwionych podstaw dla podzielenia zarzutu skarżących, jakoby Sąd pierwszej instancji dopuścił się obrazy art. 14 ust. 4 pkt 2 i 5 ustawy, na skutek niewzięcia pod uwagę okoliczności niepełnosprawności pozwanych N. S. i K. G. (oraz dodatkowo statusu bezrobotnej tej pozwanej), a

także faktu bycia przez M. S. opiekunem małoletniej córki N., co skutkowało nieprzyznaniem lokalu socjalnego – wobec ustawowego obowiązku jego przyznania – z tej li tylko przyczyny, że pozwane posiadały jedynie „abstrakcyjne” uprawnienie do zamieszkania w innym lokalu niż ten, z którego ich eksmisję orzeczono. Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 2 i 5 ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, a także osoby posiadającej status bezrobotnego - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Możliwość zamieszkania w innym lokalu nie oznacza, że osoba eksmitowana musi dysponować samodzielnym tytułem - własnościowym lub o charakterze lokatorskim - do lokalu mieszkalnego albo jego ekspektatywą, która będzie spełniona najpóźniej w realnej dacie eksmisji; takiego wymagania art. 14 ust. 4 in fine nie statuuje. Wystarczy dysponowanie tytułem pochodnym lub możliwością jego uzyskania, który w świetle poczynionych przed sąd ustaleń pozwoli zamieszkać osobie eksmitowanej, tytuł do zamieszkania w innym lokalu może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych (por. Komentarz do art. 14 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), Roman Dzięczek, System Informacji Prawnej Lex Gamma 2017).

W oparciu o powyższe zaznaczyć trzeba, iż Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej wykładni art. 14 ust 4 ustawy i w konsekwencji orzekł, iż każdy tytuł prawny dający podstawę do zamieszkania w innym lokalu, niż ten z którego orzeczono eksmisję, jest samodzielną i wystarczającą przesłanką dla orzeczenia o braku uprawnienia osób eksmitowanych do uzyskania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych danej gminy. W tym kontekście zarzuty sformułowane przez pozwane – tj. iż faktycznie nie mają one możliwości zamieszkania w lokalu, którego najemcą jest J. Ł., z upatrywaniem przyczyny takiego stanu rzeczy w liczbie domowników ten lokal już zajmujących, akcentowaniem jego niewielkiej powierzchni dla tylu domowników (49 m²), konieczności wykonania kapitalnego remontu, czy w końcu złożonym przez świadka J. Ł. oświadczeniem o braku jego zgody na wprowadzenie się do lokalu córki z wnuczkami – nie miały w istocie dla sprawy żadnego znaczenia. Skoro, jak już zaznaczono, o braku podstaw dla orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust 4 ustawy decyduje każdy tytuł prawny do zamieszkania w innym lokalu, to w okolicznościach tej sprawy wszystkie pozwane takowym tytułem dysponują. Taka argumentacja znajduje wprost potwierdzenie w treści dokumentu z dnia 18.04.2016 r. sporządzonego przez Administrację (...), z której wynika, że pozwane posiadają uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu położonym w B. przy ul. (...), a którego najemcą pozostaje J. Ł. (k.49). Subiektywne spostrzeżenia i uwagi apelantek co do nadmiernego „zagęszczenia” domowników, jakie powstałoby po wprowadzeniu się pozwanych do lokalu najmowanego przez J. Ł., z uwzględnieniem nawet rotacyjnych wyjazdów za granicę poszczególnych domowników celem wykonywania pracy zarobkowej, czy też dotyczące niekorzystnych walorów technicznych tego lokalu mieszkalnego – pozostają dla sprawy irrelevantne.

Sąd odwoławczy znajduje natomiast podstawę dla podzielenia zarzutu apelantek odnośnie naruszenia przez Sąd a quo art. 14 ust 3 ustawy, choć nie można zgodzić się z pozwanymi, iż naruszenie to polegało na „błędnej wykładni tego przepisu i jego niewłaściwym zastosowaniu”, w sytuacji kiedy Sąd rejonowy całkowicie abstrahował od subsumpcji stanu faktycznego ustalonego w sprawie pod wskazywaną normę prawną. Zgodnie z art. 14 ust 3 ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, wobec których nakazano opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na sąd obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego, oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Struktura regulacji zawartej w art. 14 tej ustawy wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc "dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia" (art. 14 ust. 3), z tym że nie może nie orzec

o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 kategorii osób. Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17) lub gdy zachodzi rażące wykraczanie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie (argument z art. 13) (por. wyrok Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 08.11.2013 r., II CA 503/13, (...) Prawnej Lex Gamma nr (...)).

Innymi słowy, jeśli nie zachodzi żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego, (art.14 ust. 4 ustawy), przyznanie takiego lokalu może być uzasadnione ze względu na sytuację życiową, w szczególności warunki finansowe i rodzinne danej osoby, a fakultatywne przesłanki z art. 14 ust. 3 ustawy do otrzymania lokalu socjalnego sąd bada z urzędu (tak Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyrokach z dnia 11.10.2012 r., III Ca 51/12, (...) Prawnej Lex Gamma nr (...) oraz z dnia 18.02.2011 r., III Ca 1393/10, (...) Prawnej Lex Gamma nr (...)).

Całokształt okoliczności sprawy, pogłębiony dodatkowo o materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania przed Sądem odwoławczym, daje usprawiedliwione podstawy dla konstatacji, iż sytuacja życiowa pozwanych, w szczególności w aspekcie finansowym i rodzinnym, pozwala na zakwalifikowanie pozwanych do grona osób uprawnionych do uzyskania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. B.. Dla uzasadnienia takowego wniosku wskazać należy przede wszystkim na okoliczności związane ze stanem zdrowia pozwanych N. S. i K. G.. Pierwsza z wymienionych pozwanych ma astmę oraz alergię, druga zaś cierpi na raka przysadki mózgowej, znajduje się pod obserwacją szpitalną, dodatkowo sygnalizuje się jej dysfunkcje zdrowotne związane z tachykardią. Z kolei pozwana M. S. w chwili obecnej jest w kolejnej ciąży, przebywa na zwolnieniu lekarskim, nie pracuje, wcześniej zatrudniona była w lokalu gastronomicznym za wynagrodzeniem miesięcznym w wysokości najniższej krajowej. Dochody miesięczne rodziny pozwanych w przeważającej części pochodzą z tytułu alimentów na N. S. i K. G. (łącznie 850 zł), zasiłku rodzinnego (118 zł), świadczenia wychowawczego na małoletnią pozwaną N. S. (500 zł). Pozwana M. S. posiada wymagalne zadłużenie z tytułu opłat za lokal, z którego orzeczono eksmisję pozwanych, w łącznej wysokości około 18.000 zł. W tym kontekście sytuacja rodzinna i materialna pozwanych, w ocenie Sądu Okręgowego w Elblągu, jawi się jako szczególna, co na kanwie art. 14 ust. 3 ustawy pozwalało na pozytywne zweryfikowanie występowania przesłanek uprawnających apelantki do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy M. B..

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Okręgowy w Elblągu na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie III (trzecim) i przyznał pozwanym uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. B. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt 1).

W pozostałym zakresie, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja pozwanych podlegała oddaleniu w zakresie zaskarżonego rozstrzygnięcia zawartego w punkcie IV (czwartym) o kosztach procesu za pierwszą instancję, których obowiązek zwrotu został nałożony na pozwaną M. S.. Pozwane przegrały postępowanie przed Sądem pierwszej instancji, eksmisja pozwanych z lokalu została orzeczona, w związku z czym zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy powódce należał się zwrot kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Pozwane wygrały postępowanie apelacyjne w przeważającym zakresie, co skutkowało rozstrzygnięciem o kosztach procesu za drugą instancję na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i nałożeniem na powódkę obowiązku zwrotu tych kosztów na rzecz apelantek. Na koszty te składała się opłata od apelacji oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego skarżących.