

Sygn. akt II Ca 780/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Cezary Klepacz (spr.)**

Sędziowie: **SSO Magdalena Bajor-Nadolska**

SSR (del.) Ewa Bystrzyńska

Protokolant: starszy protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2016 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy S.

przeciwko B. H., M. H. (1) i R. H.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej

z dnia 9 grudnia 2015 r., sygn. akt I C 191/11

oddala apelacje i przyznaje adwokatowi G. M. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Skarżysku – Kamiennej kwotę 147,60 (sto czterdzieści siedem 60/100) złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt II Ca 780/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 sierpnia 2011 roku Gmina S. wniosła o wydanie wyroku usuwającego B. H., M. H. (1), R. H. i M. H. (2) z lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ulicy (...) oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej umorzył postępowanie w stosunku do M. H. (2), a wyrokiem z dnia 9 grudnia 2015 roku nakazał B. H., M. H. (1) i R. H., aby opróżnili wraz z rzeczami lokal mieszkalny, położony w S. przy ulicy (...) i wydali go w wyłączne władanie Gminy S. (pkt 1.), orzekł, że pozwany przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, w związku z czym nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu

socjalnego (pkt 2.), odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu (pkt 3.), przyznał pełnomocnikowi pozwanej koszty pomocy prawnej udzielonej z urzędu (pkt 4.).

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia.

Pozwani zamieszkują w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność Gminy S., położonym w S. przy ulicy (...), nie mając prawa do zajmowania innego lokalu. Za lokal, w którym mieszkają pozwani od lat nie płacą czynszu, egzekucja zaległości jest zaś bezskuteczna. Z uwagi na to, Zarząd Zasobów Komunalnych, powołany do zarządzenia mieszkaniowym zasobem Gminy S., pismem z dnia 5 listopada 2008 roku wypowiedział pozwany umowę najmu z dniem 1 marca 2009 roku.

Pozwem z dniem 18 października 2012 roku M. H. (1) wniósł o ustalenie, że wypowiedzenie najmu jest nieważne z mocy prawa, a stosunek najmu nadal istnieje. Powództwo zostało poparte również przez B. H. i R. H.. Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2013 roku, sygn. akt I C 989/12, Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej oddalił to powództwo. Apelacja powodów od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 18 maja 2015 roku, sygn. akt II Ca 1468/14.

Pozwani zajmują lokal do chwili obecnej, nie ponosząc żadnych opłat.

B. H. (1) od 2003 roku choruje, początkowo rozpoznano u niej zespół paranoidalny, a w 2004 roku – schizofrenię paranoidalną. Pozwana ma orzeczenie o stopniu niepełnosprawności w stopniu znacznym, wymaga pomocy innych osób, utrzymuje się ze świadczeń z pomocy społecznej.

M. H. (1) ma 57 lat, z zawodu jest kierowcą-mechanikiem, nie ma żadnego majątku ani oszczędności, utrzymuje się z pomocy (...)w S. w postaci zasiłków okresowych. Otrzymuje świadczenie jako opiekun osoby niepełnosprawnej (B. H.) w kwocie 520 zł. Nie jest zarejestrowany jako bezrobotny. Do 2000 roku miał III grupę inwalidzką, następnie prowadził działalność gospodarczą, którą zlikwidował, albowiem nie przynosiła spodziewanych dochodów.

R. H. ma 33 lata, nie ma wyuczonego zawodu. Kilkakrotnie przerywał studia, w trakcie których podejmował głównie prace dorywcze. Choruje na stłuszczenie wątroby, jest alergikiem. Nie ma nikogo na utrzymaniu, prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z rodzicami. Nie ma żadnych oszczędności ani majątku. Jest zarejestrowany jako bezrobotny, bez prawa do zasiłku. Z (...) w S. otrzymuje zasiłek na dożywianie w kwocie 4,50 zł dziennie.

Mając to na względzie, Sąd uznał powództwo za zasadne w oparciu o przepis art. 222 § 1 k.c. Pozwani nie mają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego. Ich powództwo przeciwko Gminie S. o ustalenie istnienia stosunku najmu tego lokalu zostało prawomocnie oddalone. Sąd jest związany tym rozstrzygnięciem.

Nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia o eksmisji podnoszona przez M. H. (1) różnica w kwotach zadłużenia widniejących na wezwaniach do zapłaty.

Sąd Rejonowy uznał, że nie zachodzą na tyle wyjątkowe i szczególne okoliczności, które czyniłyby eksmisję pozwanych sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, zwłaszcza, że pozwany przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego, zaś ciążący na organach samorządowych obowiązek pomocy osobom znajdującym się w trudnej sytuacji nie oznacza utrzymywania ich na poziomie, który w ocenie uprawnionych jest im należny.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, sytuacja osobista i majątkowa pozwanych oraz dotychczasowy sposób korzystania przez nich z lokalu stanowi przesłankę do przyznania im lokalu socjalnego, wobec czego nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wyrok ten zaskarżyli w całości apelacjami B. H. (1) i M. H. (1).

Pozwana zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że orzeczenie eksmisji jest uzasadnione zadłużeniem z tytułu opłat czynszowych, które nie powstało ono

z winy skarżącej, ta bowiem jest osobą niepełnosprawną, wymaga całodziennej opieki, a jej mąż nie może podjąć zatrudnienia, natomiast stanowiące źródło utrzymania zasiłki nie wystarczają na pokrycie czynszu, pozwana nie uzyskuje zaś dodatku mieszkaniowego.

Wskazując na to, B. H. (1) wniosła o zmianę orzeczenia i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

M. H. (1) zarzucił z kolei:

- błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że wypowiedzenia najmu dokonał Zarząd (...) spółka z o.o., podczas gdy faktycznie dokonał tego Zarząd Zasobów Komunalnych, działający jako jednostka organizacyjna Gminy,
- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności, w szczególności wysokości faktycznego zadłużenia czynszowego pozwanych,
- pominięcie choroby psychicznej żony skarżącego.

Wskazując na to, pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Do apelacji przyłączył się R. H..

W odpowiedzi na apelację Gmina S. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

W piśmie procesowym z dnia 20 października 2016 roku pozwani zgłosili wnioski dowodowe, wskazując na toczące się przed Sądem Rejonowym w Skarżysku-Kamiennej postępowanie w sprawie o zapłatę za używanie lokalu przy ulicy (...) w S..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacje nie zasługują na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, który prawidłowo przyjął, że wypowiedzenia najmu dokonał (...). Oceny tej nie zmienia mylne użycie we fragmencie uzasadnienia nazwy (...). Skarżący po raz kolejny podnosi bezskuteczność

wypowiedzenia, wskazując na brak zdolności do czynności prawnych tej jednostki organizacyjnej Gminy S.. Kwestia ta była już przedmiotem rozstrzygnięcia, albowiem prawomocnym wyrokiem z dnia 20 grudnia 2013 roku, sygn. akt I C 989/13, Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej oddalił powództwo M. H. (1) o ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ulicy (...), jest z mocy prawa nieważne, a stosunek najmu tego lokalu nadal istnieje. W niniejszej sprawie Sąd nie mógł zatem poczynić odmiennych ustaleń, biorąc pod uwagę treść art. 365 § 1 k.p.c., zgodnie z którym orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby oraz art. 366 k.p.c., zgodnie z którym wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Ustalenie prawidłowości wypowiedzenia najmu miało zatem znaczenie prejudycjalne dla rozstrzygnięcia o eksmisji pozwanych z zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego. Okoliczność ta nie może być ponownie badana w niniejszej sprawie.

Pozwani powoływali się również na swoją trudną sytuację materialną i zdrowotną, co miało uzasadniać uznanie żądania pozwu za niezgodne z zasadami współżycia społecznego.

W sprawie o wydanie nieruchomości zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeżeli się je dopuszcza, to całkiem wyjątkowo. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 maja 1999 roku, II CKN 337/98, OSNC

12/99/214, zasady współzycia społecznego, działając na rzecz osób zajmujących bez tytułu prawnego znajdujący się na nieruchomości budynek, nie uzasadniają – także w okolicznościach przemawiających za zapewnieniem tym osobom jak najdalej idącej ochrony – trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku. Oznaczałoby to wieloletnie pozbawienie strony powodowej jej prawa podmiotowego i bezpodstawne pozbawienie jej atrybutu właściciela (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2000 r., II CKN 689/98, OSNC 7-8/2000/141).

Skoro zatem pozwanym, wobec skutecznego wypowiedzenia najmu, nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą (lokałem mieszkalnym), to powód mógł na podstawie art. 222 § 1 k.c. domagać się jej wydania.

Sytuacja osobista pozwanych została uwzględniona w zakresie orzeczenia o przysługującym im uprawnieniu do lokalu socjalnego. W ten sposób skarżący nie zostali

pozbawieni miejsca zamieszkania. Zupełnie bezpodstawne jest zatem twierdzenie, że uwzględnienie żądania eksmisji stanowi zagrożenie dla B. H. (2), stwarzając niebezpieczeństwo utraty przez nią zdrowia i życia. W związku z przyznaniem takiego uprawnienia, Sąd pierwszej instancji nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Bez znaczenia dla orzeczenia o eksmisji pozostaje faktyczna wysokość zadłużenia pozwanych z tytułu czynszu. Wystarczające jest wynikające z prawomocnego wyroku w sprawie o sygn. akt I C 989/12 Sądu Rejonowego w Skarżysku-Kamiennej ustalenie, że najem został skutecznie wypowiedziany i umowa ta nie istnieje. Dlatego też oddalono wniosek dowodowy pozwanych zawarty w piśmie z dnia 20 października 2016 roku.

Mając to na względzie, oddalono apelacje jako bezzasadne na podstawie art. 385 k.p.c.

Ponieważ B. H. (1) była reprezentowana przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu, a koszty pełnomocnictwa nie zostały uiszczone, Sąd przyznał adwokatowi wynagrodzenie w kwocie 147,60 zł, zgodnie z § 4 ust. 1 i 3, § 13 pkt 1. oraz § 16 ust. 1 pkt 1. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2015 r., poz. 1801).

SSR Ewa Bystrzyńska SSO Cezary Klepacz SSO Magdalena Bajor-Nadolska