

Sygn. akt II Ca 117/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSO Stanisław Łęgosz SSO Dariusz Mizera (spr.)
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2015 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa Towarzystwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko J. D., A. K., I. K., M. K., S. K.

o opróżnienie lokalu

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

z dnia 8 grudnia 2014 roku, sygn. akt I C 1595/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim i trzecim sentencji w ten sposób, że ustala iż pozwanym J. D., A. K., I. K., M. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;
2. oddala apelację w pozostałej części.
3. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu za instancję odwoławczą

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 117/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu sprawy z powództwa Towarzystwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. przeciwko S. K., A. K., M. K., I. K. i J. D. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej Gminy P. o opróżnienie lokalu:

1. nakazał pozwanym S. K., A. K., M. K., I. K. i J. D. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w P. przy ulicy (...) wraz z mieniem którym władają oraz wydanie tego lokalu powodowi Towarzystwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.;

2. ustalił, że pozwanym S. K., A. K., M. K., I. K. i J. D. przysługuje prawo do jednego lokalu socjalnego;
3. wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1 do czasu złożenia pozwanym S. K., A. K., M. K., I. K. i J. D. przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
4. zasądził od pozwanych S. K., A. K., M. K., I. K. i J. D. solidarnie na rzecz powoda Towarzystwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwotę 337 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Matka pozwanego - Z. B. zajmowała przedmiotowy lokal nr (...) przy ul. (...) w P. na podstawie umowy jego najmu, łączącej ją z powodem - Towarzystwem Budownictwa (...) spółką z o.o. w P.. Przedmiotowy lokal stanowi własność Gminy M. P., wydierżawiony powodowej spółce na okres od 1.01.2014r. do dnia 31.01.2017r.

W piśmie z dnia 24 marca 2014r. pozwany wniósł do powodowej spółki o „regulację tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu po zmarłej mamie Z. B.". W odpowiedzi na pismo pozwanego, po przeprowadzeniu wywiadu środowiskowego na temat spełniania przez pozwanego przesłanek do ewentualnego wstąpienia przez pozwanego w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c. , powodowa spółka przesłała pozwanemu wyniki przeprowadzonego wywiadu, stwierdzając brak po jego stronie podstaw do wstąpienia w stosunek najmu po matce i wyznaczając pozwanemu 14-dniowy termin do opróżnienia tego lokalu pod rygorem wystąpienia ze stosownym powództwem do Sądu.

Z. B. - matka pozwanego mieszkała sama w przedmiotowym lokalu. Zajmowała się nią sąsiadka B. G. (1). Pozwany opiekował się matką, załatwił dla niej opiekunkę z pomocy społecznej oraz opiekę lekarską, kupował środki czystości i higieny, odwiedzał matkę, ale z nią nie mieszkał. Matka pozwanego mieszkała sama.

Pozwany S. K. ma świadomość, że zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uważa, że skoro tam mieszka, to nie można go eksmitować. Przed śmiercią matki Z. B. pozwany zajmował się nią, opiekował się matką wraz z sąsiadką B. G. (1). Z. B. zmarła w dniu 9 marca 2014r. Pozwany nie prowadził żadnego postępowania o wstąpienie po matce w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Pozwany regularnie opłaca czynsz za zajmowany lokal. Pozwany został zwolniony z pracy z dniem 31 października 2013r.

Pozwany S. K. nie korzysta aktualnie z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w P., ale korzystał z takiej pomocy w postaci zasiłku rodzinnego w okresie od września 2005r. do sierpnia 2008r.

Pozwany S. K. nie pobiera świadczeń z ZUS.

Pozwany S. K. figuruje w ewidencji osób bezrobotnych w PUP w P. od dnia 26 maja 2014r. z prawem do zasiłku.

Pozwana A. K. jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku. Wychowuje troje małoletnich dzieci, z którymi mieszka wraz z pozwanym w przedmiotowym lokalu. Utrzymuje się z uzyskiwanych na dzieci alimentów w wysokości 380 zł na rzecz syna M. i 300 zł tytułem udzielonego w toku procesu o alimenty zabezpieczenia tych roszczeń na rzecz córki, a także zasiłku okresowego z pomocy społecznej. Pozwana oczekuje na lokal socjalny z zasobów komunalnych.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przytoczonych powyżej dowodów z dokumentów, których wiarygodności i rzetelności strony nie kwestionowały. W zakresie niezamieszkiwania przez pozwanego w spornym lokalu Sąd Rejonowy oparł się natomiast przede wszystkim na zeznaniach przesłuchanych w sprawie 4 świadków oraz ich wcześniejszych, wskazanych oświadczeniach złożonych przez świadków w toku wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez stronę powodową w związku z wnioskiem pozwanego o wstąpienie w stosunek najmu. Ze spójnych zeznań i oświadczeń wszystkich świadków (przy czym świadka B. G. (1) przesłuchanej z inicjatywy obu stron) jednoznacznie wynika, że Z. B. aż do śmierci mieszkała sama i pozwany z nią nie mieszkał, choć wraz z żoną opiekowali się Z. B., załatwiali jej niezbędną pomoc lekarską oraz opiekę opiekunki z pomocy społecznej, robili zakupy, zaopatrywali w środki higieny i czystości. W konsekwencji Sąd za niewiarygodne uznał twierdzenia pozwanego jakoby

mieszkał on z matką od czterech lat przed jej śmiercią i w konsekwencji spełnił przesłanki do wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po matce. Tym bardziej, że mimo swoich twierdzeń powód w toku rozprawy w dniu 8 grudnia 2014r., po wysłuchaniu zeznań świadka B. G. sam przyznał, że „sąsiadka powiedziała prawdę”.

Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stosownie do treści art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. po zakończeniu stosunku najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. W analizowanym przypadku nie ulega wątpliwości, że umowa najmu przedmiotowego lokalu łączyła matkę pozwanego Z. B. ze stroną powodową, które wygasła jednak wskutek śmierci najemcy (art. 691 § 3 k.c.), co z kolei uzasadniało roszczenie powodowej spółki o zwrot przedmiotu najmu. Tym bardziej, że pozwany S. K. - mimo swoich twierdzeń - nie zdołał dowieść, że istotnie mieszkał z matką w rzeczonym lokalu przed śmiercią, jak stanowi art. 691 § 2 k.c., definiujący przesłanki wstąpienia w stosunek najmu osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Tym samym żądanie nakazania pozwanym opuszczenia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego i wydania go powodowi było uzasadnione, wobec czego Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

Jednocześnie stosownie do treści art. 14 ust. 4 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2014.150) Sąd orzekł o przyznaniu pozwanym prawa do jednego lokalu socjalnego, z uwagi na to, że S. K. ma status osoby bezrobotnej (k. 69), zaś troje pozwanych - wnuków pozwanego S. K. - dzieci jego córki A. K. jest małoletnimi (k. 89 - 91). Zwłaszcza, że w myśl art. 14 ust. 1 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, bez względu na podstawę faktyczną zgłoszonego przez powoda żądania (czy to braku tytułu prawnego do lokalu w wyniku zaległości czynszowych, czy też jego braku od początku zajmowania tego lokalu wskutek wygaśnięcia umowy najmu poprzedniego najemcy). Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Stosownie do ust. 3 tego artykułu Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Przy czym zgodnie z treścią art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów... Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie drugim wyroku.

Stosownie do treści art. 14 ust. 6 cytowanej ustawy orzekając o prawie do otrzymania lokalu socjalnego Sąd nakazał wstrzymać wykonanie opróżnienia przedmiotowego lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wobec powyższego o kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 k.p.c., tj. w myśl zasady finansowej odpowiedzialności stron za wynik procesu, zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powodowej spółki kwotę 337 złotych, na którą złożyła się opłata od pozwu w wysokości 200 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego powoda, tj. 120 i opłata od pełnomocnictwa 17 złotych.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył powód za pośrednictwem swojego pełnomocnika zaskarżając w/w wyrok w części tj. pkt 2 i pkt 3, zarzucając mu:

1. naruszenie przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę materiału dowodowego w sprawie polegającą na uchybieniu przez sąd zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego poprzez przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego i wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego mimo, iż pozwani samowolnie dokonali zajęcia przedmiotowego lokalu, a jednocześnie mogą oni zamieszkać w innym lokalu niż zajmowany przez nich bez tytułu prawnego,

2. naruszenie art. 14 ust.1, 4 pkt 2 i 5 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące niezasadnym przyznaniem pozwanym prawa do otrzymania lokalu socjalnego mimo, iż mogą oni zamieszkać w innym lokalu i samowolnie zajęli przedmiotowy lokal,

3. naruszenie przez sąd w skarżonym wyroku art. 24 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie skutkujące przyznaniem pozwanym prawa do lokalu socjalnego

4. naruszenie art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące niezasadnym przyznaniem, iż pozwani korzystają z ochrony prawnej przysługującej wyłącznie lokatorom.

Wskazując na powyższe strona powodowa wnosila o :

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie, iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego ewentualnie o :

2. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd I -szej instancji,

3. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Pozwany S. K. wniósł o oddalenie apelacji także pozwana A. K. działając w imieniu własnym i małoletnich dzieci w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda jedynie częściowo jest zasadna.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, iż pozwany S. K. został zameldowany przez swoją matkę Z. B. w spornym mieszkaniu w dniu 26 maja 2010r. jako domownik i korzystał z przedmiotowego lokalu na zasadzie użyczenia miał tam swoje osobiste rzeczy. Po śmierci Z. B. do spornego lokalu sprowadziła się córka pozwanego i jej dzieci.

Ustalenia tego rodzaju Sąd dokonał na podstawie twierdzeń pozwanego którym powód nie zaprzeczył oraz informacji z Urzędu Miasta w P..

Przechodząc do analizy zarzutów apelacyjnych stwierdzić należy , iż zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. jest bezzasadny. Konstrukcja tego zarzutu sprowadza się tak naprawdę nie tyle do zakwestionowania konkretnych ustaleń faktycznych ile do zarzucenia Sądowi naruszenia przepisu prawa materialnego to jest art. 14 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2014.150) w zakresie przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy uzasadniając rozstrzygnięcie w przedmiocie przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego powołał się na w/w przepis. Uszło jednak uwadze Sądu I instancji, iż ochrona przewidziana w tym przepisie obejmuje tylko lokatorów w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 1 w/w ustawy.

Zgodnie z uchwałą 7 sędziów Sądu Najwyższego z 20 maja 2005 roku III CZP 6/05 - na którą słusznie powołuje się powód w apelacji - w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje Sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego. (OSNIC z 2006r. nr 1 poz. 1). Powstaje zatem zagadnienie czy pozwani to lokatorzy w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów... czy też samowolnie zawładnęli lokalem.

Aby ocenić ten fakt należy prześledzić losy przedmiotowego lokalu i zamieszkiwanie w nim pozwanych. Po pierwsze nie ulega wątpliwości, iż od początku głównym najemcą lokalu była zmarła Z. B., która zajmowała ten lokal na podstawie umowy najmu zawartej z powodowym towarzystwem. Pozwany S. K. w lokalu zamieszkiwał na zasadzie użyczenia od 2010r. został tam bowiem przez matkę zameldowany i przybywał w tym lokalu jeszcze przed śmiercią matki mając tam swoje rzeczy. Nie ulega wątpliwości, iż korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu nie jest względem wynajmującego bezprawne ani bez tytułu prawnego choć w istocie nie łączy takiej osoby z wynajmującym żaden stosunek najmu. Tytuł prawny takiej osoby jest w istocie tytułem pochodnym od prawa najemcy powstającym i gasnącym razem z nim. Nie ulega wątpliwości, iż pozwany S. K. z chwilą śmierci swojej matki utracił jakiegokolwiek prawo do zamieszkiwania w tym lokalu albowiem pochodny tytułu, który wywodził ze stosunku pokrewieństwa z matką z chwilą jej śmierci wygasł. Pozwany zresztą w pełni zdawał sobie sprawę z tej sytuacji i był świadom tego, że nie posiada tytułu prawnego do lokalu bowiem sam wносił do powodowego towarzystwa o regulację stanu prawnego mieszkania. Pozwany także nie skarżąc samego rozstrzygnięcia eksmisyjnego potwierdził niejako, iż nie posiada on prawa do tego lokalu. Okoliczność ta jednak nie odbiera pozwanemu S. K. statusu lokatora (byłego lokatora jako osoby której w przeszłości służył tytuł prawny do lokalu) w rozumieniu ustawy. Skoro tak to usprawiedliwione było zastosowanie wobec niego przepisu art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów... i przyznanie pozwanemu S. K. prawa do lokalu socjalnego. W toku postępowania zostało bowiem dowiedzione, iż jest on bezrobotny a skoro tak to znajduje się w kręgu osób o których mowa w art. 14 ust. 4 pkt 5 w/w ustawy.

Nieco inaczej wygląda sytuacja jeśli chodzi o pozwanych A. K., M. K., I. K. i J. D.. Status prawny tych osób wygląda zupełnie odmiennie od statusu S. K.. Ma bowiem rację skarżący, iż osoby te samowolnie zajęły lokal już po śmierci Z. B., a nawet już po wytoczeniu powództwa o eksmisję nie dysponując uprzednio żadnym tytułem prawnym do spornego lokalu. W takiej sytuacji tytułu prawnego do lokalu nie mogą oni wywodzić od pozwanego S. K., który także z chwilą śmierci matki jako głównej najemczynie utracił tytuł prawny do lokalu. W efekcie należy przyjąć, iż pomimo, że osoby te spełniają przesłanki o których mowa w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów.... to należy je traktować jako osoby zajmujące samowolnie lokal a takim osobom nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego nie znajdują bowiem w stosunku do nich zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów....

Brak było zatem podstaw do przyznania w/w pozwanym pochodnego w stosunku do umowy najmu tytułu prawnego do zamieszkiwania w tym lokalu. W/w pozwani wprowadzili się do lokalu nie dysponując jakimkolwiek tytułem do tegoż i tego tytułu w toku procesu do chwili orzekania przez Sąd nie uzyskali.

Konsekwencją powyższego była zmiana rozstrzygnięcia zawartego w pkt 2 i 3 wyroku i ustalenie, iż pozwanym A. K., M. K., I. K. i J. D. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a to na podstawie art. 386§ 1 k.p.c. W pozostałym zakresie apelacja powoda podlegała oddaleniu jako bezzasadna z przyczyn przytoczonych powyżej, a to na podstawie art.385 k.p.c.

Na podstawie art. 100 k.p.c. należało znieść wzajemnie koszty procesu między stronami za instancję odwoławczą .

Na oryginale właściwe podpisy