

Sygn. akt V Ca 1963/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Strączyńska (spr.)
Sędziowie:	SO Maja Smoderek SR del. Wiesława Śmich
Protokolant:	sekr. sądowy Marcin Ponikowski

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa m. W.

przeciwko I. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 24 marca 2014 r., sygn. akt I C 1834/13

I. zmienia punkt 2 zaskarżonego wyroku w ten sposób, że ustala, iż pozwanej I. B. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanej przez m. W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

II. nie obciąża powoda kosztami postępowania odwoławczego.

Sygn. akt V Ca 1963/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 02 lipca 2013 r. m. W. wniosło o nakazanie I. B. opróżnienia z rzeczy i wydania lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...), orzeczenie, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a także o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że stron nigdy nie łączyła żadna umowa, a pozwana zajmuje lokal po śmierci szwagra S. Z. - dotychczasowego najemcy lokalu, któremu prawo przysługiwało na podstawie umowy najmu z dnia 15 kwietnia 1961 r. W dniu 26 września 2012 r. Zarząd Dzielnicy (...) uchwałą Nr (...) odmówił zakwalifikowania pozwanej do zawarcia umowy najmu ze względu na niespełnianie wymaganych warunków.

Na rozprawie w dniu 25 listopada 2013 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazała, że mieszka w lokalu od 40 lat, opłaca regularnie czynsz, jest chora, pomaga swoim dzieciom.

Wyrokiem z dnia 24 marca 2014 r. Sąd Rejonowy (...) w W. nakazał I. B. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i wydanie tego lokalu m. W.. Sąd ustalił także, że I. B. nie przysługuje prawo do przyznania lokalu socjalnego oraz zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 15 kwietnia 1961 r. pomiędzy stroną powodową a S. Z. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W. o łącznej powierzchni użytkowej 64, 20 m². Przedmiotowa umowa zawarta została na czas nieokreślony. W dniu 20 listopada 2005 r. zmarł najemca lokalu S. Z..

Pozwana I. B. zamieszkiwała w lokalu wraz ze swoją matką, siostrą oraz mężem siostry S. Z. przez około 40 lat. Wspomniany stan trwał także po śmierci w/w osób. Miasto nie potwierdziło uprawnień pozwanej do wynajmowania lokalu. W dniu 26 września 2012 r. Zarząd Dzielnicy (...) m. W. uchwałą nr (...) odmówił zakwalifikowania pozwanej do wynajęcia lokalu na czas nieokreślony. W uzasadnieniu wskazał, że zgodnie z przepisem § 4 pkt 1 uchwały lokale z mieszkaniowego zasobu wynajmowane są osobom, które są bezdomne lub pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych. Pozwana nie spełnia wymogów z przepisu § 4 pkt 11 uchwały, bowiem zamieszkuje lokal bez zgody właściciela oraz przekroczone zostało w jej przypadku kryterium metrażowe.

Strona powodowa pismami z dnia 02 października 2013 r., 20 listopada 2012 r., oraz z dnia 24 stycznia 2013 roku wzywała pozwaną do opuszczenia lokalu w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Pomimo powyższego pozwana nadal zajmuje wskazany wyżej lokal.

Obecnie pozwana zamieszkuje sama, utrzymuje się z emerytury w wysokości ok. 2000 zł miesięcznie. Ma troje dzieci, z których dwie córki mieszkają w W..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, a także w oparciu o zeznania pozwanej.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo.

Sąd stwierdził, że pozwana zajmowała lokal bez zgody jego właściciela. Stroną umowy najmu był S. Z., który zmarł w dniu 29 listopada 2005 r. Wobec powyższego zważyć należało, że od tego czasu pozwana nie posiadała tytułu prawnego do zajmowania lokalu, wobec czego winna była go opuścić i zwrócić właścicielowi, czego nie uczyniła.

Mając powyższe na uwadze Sąd w oparciu o art. 222 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Sąd Rejonowy stwierdził także, że pozwana nie jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Nie posiadała bowiem ona żadnego tytułu prawnego do korzystania z lokalu.

Stosownie do przepisów art. 14 powołanej ustawy, 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 (art. 14 ust. 1 ustawy).

Sąd pierwszej instancji zważył, że obecnie obowiązująca uchwała nr (...) Rady M. W. z dnia 09 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m. W., wprowadziła kryterium pozostawania w niedostatku (§ 12). Pozwana jest osobą dorosłą, posiada stały dochód w postaci emerytury w wysokości ok. 2.000 zł netto. Ponadto pozwana jest współwłaścicielem z byłym mężem 5 działek gruntowych o powierzchni 3,83

ha oraz 5 budynków (w tym 1 budynku mieszkalnego) położonych w Dzielnicy (...). W ocenie Sądu Rejonowego te okoliczności wskazują, iż pozwana jest zdolna do zaspokojenia swoich podstawowych potrzeb mieszkaniowych.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd Rejonowy oparł na brzmieniu art. 98 § 1 k.p.c., zasądając kwotę 320 zł od pozwanej na rzecz gminy.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu:

1. mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 5 k.c., poprzez niezastosowanie tego artykułu, w sytuacji gdyby w realiach niniejszej sprawy zastosowanie tego artykułu jest w pełni uzasadnione;
2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 14 ust 3 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwą wykładnię, co w konsekwencji doprowadziło do nieprzyznania pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego;
3. naruszenie przepisów postępowania w stopniu mogącym mieć wpływ na wynik postępowania tj. art. 233 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia dowodów zgromadzonych w niniejszym postępowaniu w szczególności dowodu z przesłuchania pozwanej I. B. i w konsekwencji uznanie, że pozwana jest w stanie sama zapewnić sobie lokal mieszkalny;
4. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku polegający na niezasadnym przyjęciu, że sytuacja majątkowa i osobista (rodzinna) pozwanej umożliwia jej zapewnienie samodzielnie lokalu mieszkalnego,

Jednocześnie pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że pozwanej przysługuje uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania eksmisji pozwanej do czasu przedstawienia jej oferty przez m. W.. Pozwana wniosła także o zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów postępowania w sprawie. Ewentualnie pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Ponadto pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z dokumentów w postaci kserokopii decyzji z dnia 06 grudnia 1993 r. o przyznaniu uprawnień kombatanckich i kserokopii zaświadczenia nr (...) na okoliczność, że pozwana posiada uprawnienia kombatanckie oraz że pozwana w latach 1941-1946 była deportowana w głąb ZSRR.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie w części.

Rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w zakresie obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego i wydania go stronie powodowej Sąd Okręgowy uznaje za trafne. Ustalenia Sądu Rejonowego w tym zakresie jako prawidłowe i wyczerpujące Sąd Okręgowy przyjmuje za podstawę własnego rozstrzygnięcia, nie widząc tym samym podstaw do zmiany wyroku w tej części. Skoro właściciel lokalu żąda wydania rzeczy, prawo własności nie jest kwestionowane, a po stronie pozwanej nie istnieje tytuł do zajmowania mieszkania, eksmisja orzeczona została prawidłowo.

Sąd pierwszej instancji w istocie dopuścił się jednak naruszenia przepisu art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w zw. z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jednak jedynie w zakresie okoliczności spełnienia przez pozwaną warunków do przyznania jej lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach przedmiotowej sprawy Sąd Rejonowy błędnie uznał, iż skarżące nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego w myśl art. 14 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd Okręgowy podziela w tym zakresie stanowisko skarżącej, iż jej sytuacja życiowa niewątpliwie jest sytuacją szczególną. W szczególności należy mieć na uwadze wiek pozwanej – na dzień

orzekania w II instancji miała ona 89 lat, co w oczywisty sposób łączyć się musi z szeregiem problemów zdrowotnych i oczywistą niechęcią do zmiany centrum życiowego. Ponadto wskazane przez Sąd pierwszej instancji dochody pozwanej z emerytury, stanowiące główne źródło utrzymania pozwanej nie mogły być uznać za wystarczające dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowej samodzielnie. Mając na uwadze realia panujące na rynku mieszkaniowym, koszty leków i utrzymania się oraz pomoc dzieciom, o której pozwana mówiła, należało przyjąć, że wątpliwe jest opłacanie przez pozwaną wynajmowanego mieszkania. Pozwana posiada udziały w dużej nieruchomości w W., jednak toczą się w tej kwestii postępowania spadkowe i dotyczące działu spadku, tym samym na dzień dzisiejszy trudno wskazać jak się one zakończą i jaki ostatecznie udział przypada pozwanej oraz czy uzyska z tytułu działu fragment nieruchomości czy też spłatę i w jakiej wysokości. Majątek ten zatem na dzień dzisiejszy nie przynosi żadnych dochodów, nie wiadomo też kiedy jakiegokolwiek dochody przyniesie. Na korzyść pozwanej działa też to, że wypełniała ona rzetelnie obowiązki wynikające z opłacania należności związanych z zamieszkiwaniem w lokalu i strona powodowa nie ponosiła w związku z tym szkody. Tak też zapewne będzie w odniesieniu do lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę opisanych powyżej okoliczności, wydając zaskarżone orzeczenie, co w konsekwencji skutkowało niewłaściwą oceną, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Sąd Okręgowy przychylając się zatem do wniosku pozwanej zmienił zaskarżony wyrok zgodnie z dyspozycją art. 386 § 1 k.p.c. i ustalił, że ma ona na ostatnie lata swojego życia prawo do lokalu socjalnego. W związku z powyższym rozstrzygnięciem wstrzymano eksmisję do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Strony powodowej nie obciążono kosztami, ponieważ pozwana wygrała postępowanie odwoławcze jedynie w części.