

Sygn. akt II Ca 708/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SSO Wiesława Buczek - Markowska (spr.) SSO Marzenna Ernest
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 lipca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy (...)**

przeciwko **K. W. (1), A. W., K. W. (2) i R. W.**

o opróżnienie i wydanie lokalu

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 11 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 1579/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie I tylko o tyle, że oddala powództwo wobec pozwanej A. W.;

b. w punkcie II tylko o tyle, że ustala, że pozwanym K. W. (1) i R. W. przysługuje prawo do lokalu socjalnego, zaś pozwanemu K. W. (2) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 708/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny, nakazał pozwanym K. W. (1), A. W., K. W. (2) i R. W., aby opróżnili i wydali powódce Gminie M. Szczecin w stanie wolnym lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) w S. (I), ustalili, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego

i wstrzymał wobec nich wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia im przez Gminę (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (II) oraz zasądził od pozwanych K. W. (1), A. W., K. W. (2) i R. W. solidarnie na rzecz powódki kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (III).

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Lokal socjalny położony w S., przy ul. (...) należy do zasobu mieszkaniowego Gminy (...).

W lokalu tym - na podstawie umowy najmu z dnia 24 listopada 1998 r. - oprócz głównego najemcy K. W. (1) (ur. (...)) zamieszkały także jej dzieci - A. W. (ur. (...)), K. W. (2) (ur. (...)) i R. W. (ur. (...)). K., A., K. i R. W. są zameldowani w lokalu od 26 marca 1999 r., zaś zamieszkują tam od 24 listopada 1998 r, tj. od kiedy K. W. (1) zawarła umowę najmu. Prowadzą w czwórkę wspólne gospodarstwo domowe.

Umowa najmu ww. lokalu mieszkalnego zawarta była na czas określony - do 19 listopada 2000 r. Najemca nie złożył wniosku o przedłużenie umowy.

W lokalu do śmierci, tj. do dnia 6 stycznia 2011 r. zamieszkiwał mąż K. Z. W. - główny żywiciel rodziny. W związku z jego śmiercią zadłużenie lokalu istotnie wzrosło.

Zadłużenie pozwanych z tytułu zajmowania spornego lokalu na dzień 31 grudnia 2009 r. wynosiło 410,03 zł, na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosiło 1.007,23 zł, natomiast na dzień 13 września 2011 r. - 2.782,44 zł.

Pismem z dnia 19 września 2011 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty oraz do opuszczenia i wydania spornego lokalu.

Pozwani nie są zarejestrowani i nie pobierają żadnych świadczeń pieniężnych z Powiatowego Urzędu Pracy w S. oraz nie figurują w ewidencji Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S.. Przeciwno pozwany nie toczyło się także postępowanie o ubezwłasnowolnienie. K. W. (1) podejmuje prace dorywcze, m.in. sprzątanie, z czego uzyskuje dochód oscylujący w granicach 300 – 600 zł miesięcznie. Spłaca również kredyt zaciągnięty na naukę j. angielskiego, w ratach miesięcznych 240 zł – do lipca 2013.

A. W. w kwietniu 2012 r. rozpoczęła pracę w sklepie (...), na podstawie umowy zlecenia, ze stawką wynagrodzenia 5 zł netto za godzinę pracy. Wynagrodzenie pozwanej uzależnione jest od ilości zlecanych jej godzin; spodziewany miesięczny dochód będzie kształtował się na poziomie 1.000 zł netto. Pozwana ta spłaca kredyt zaciągnięty na naprawę samochodu, którego w przeszłości była użytkownikiem w kwocie 1.000 zł (po 50 zł tygodniowo). R. i K. W. utrzymują się z prac dorywczych na budowach uzyskując dochód od 300 do 700 zł miesięcznie, w zależności od ilości zleceń. K. W. (2) spłaca kredyt zaciągnięty na zakup narzędzia, który zaciągnął będąc przedsiębiorcą. Firma prowadzona przez tego pozwanego upadła; pozostało mu do spłacenia ok. 35.000 zł kredytu. Z tytułu bezumownego korzystania Gmina (...) rości kwotę 240 zł miesięcznie. Pozwani są zadłużeniu w stosunku do dostawcy energii elektrycznej na kwotę 800 zł, z tytułu dostaw gazu płacą po 140 zł miesięcznie, zaś za telewizję kablową 40 zł miesięcznie. Pozwani nie mają praw do innego lokalu, są ogólnie zdrowi i nie mają nikogo na utrzymaniu.

Pozwani w sposób zgodny i poprawny korzystają z zajmowanego lokalu mieszkalnego. W razie konieczności przeprowadzają bieżące naprawy i remonty.

Pozwani do dnia dzisiejszego nie zawarli z powódką umowy najmu dotyczącej zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd I instancji stwierdził, iż oparte na przepisie art. 222 § 1 k.c., powództwo okazało się zasadne.

Sąd Rejonowy wskazał, iż poza sporem pozostawały kwestie właścicielskie powódki do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych a zatem to pozwani, dążąc do korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, winni wykazać, iż przysługuje im skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania spornym mieszkaniem.

Sąd podniósł, iż rację ma strona powodowa, podnosząc, iż ani K. W. (1), ani jej zmarły mąż Z. W. nie przedłużyli umowy najmu dotyczącej zajmowanego lokalu na kolejny okres, przy czym możliwość taką przewidywała umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 24 listopada 1998 r. Według Sądu I instancji pozwani od 20 listopada 2000 r. zajmowali i zajmują obecnie lokal socjalny z zasobów mieszkaniowych Gminy (...) bez tytułu prawnego. Sąd Rejonowy podkreślił, że ani pozwana K. W. (1), ani żadne z jej dzieci nie podjęło żadnych działań w celu ponownego zawarcia umowy najmu z powódką. Nadmienił, iż pozwani na etapie postępowania sądowego wyrazili wolę polubownego załatwienia sprawy, oświadczając że spłacą powstałe zadłużenie, jednak powódka nie przychyliła się do tego wniosku.

Wobec powyższego Sąd przyjął, iż pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy najmu, zaś pozwani nie wykazali innej podstawy do władania spornym lokalem. Skoro zatem pozwani wraz z chwilą wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego utracili skuteczne względem właściciela prawa do zajmowanego lokalu, winien on zostać, zgodnie z żądaniem pozwu, wydany.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, iż pozwanym przysługuje status lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego a zatem należało rozważyć kwestię uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż pozwani korzystali z lokalu w sposób prawidłowy i zgodny z przeznaczeniem. Dodał, iż pozwani prowadząc wspólnie gospodarstwo domowe żyją w zgodzie i składają się, w miarę możliwości finansowych na opłaty związane z lokalem. Pozwani nie zakłócali porządku mieszkalnego, brak było ewentualnych skarg ze strony sąsiadów. Sąd zauważył też, iż sytuacja materialna pozwanych jest stosunkowo trudna, w związku z przedwczesną śmiercią męża K. W. (1), który był głównym żywicielem rodziny. K. W. (1) jest z wykształcenia ceramikiem, jednakże jest to zawód obecnie wymarły, zaś jej pełnoletnie dzieci dopiero wchodzą w dorosłe życie podejmując dorywcze prace i spłacając kredyty. Sąd Rejonowy podkreślił, iż analiza historii zadłużenia pozwanych wobec powódki, wskazuje, że zaległości płatnicze zaczęły gwałtownie narastać po śmierci głównego żywiciela rodziny.

W ocenie Sądu I instancji sytuacja ta stanowi przesłankę do uznania, iż pozwanym należy przyznać prawo do lokalu socjalnego z uwagi na ich szczególną sytuację materialną i rodzinną i dotychczasowy sposób korzystania z lokalu. Sąd dodał, iż wspólny dochód pozwanych osiągnięty wspólnymi siłami w marcu 2012. wyniósł jedynie 1.300 zł, co powoduje, że spełniają oni kryteria do przyznania lokalu socjalnego przewidzianego uchwałą Rady Gminy (...), ze względu na czynnik dochodowy (325 zł dochodu na osobę we wspólnym gospodarstwie domowym).

Mając na względzie fakt, iż ustalono, że pozwanym K., A., R. i K. W. (2) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, Sąd Rejonowy wstrzymano w stosunku do nich wykonanie pkt I wyroku do czasu złożenia im przez Gminę (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd I instancji oparł na przepisach art. 98 i 99 k.p.c.

Z wyrokiem tym nie zgodziła się powódka, która w wywiedzionej apelacji zaskarżyła wyrok w części tj. co do punktu II i wniosła o jego zmianę w zaskarżonej części poprzez ustalenie, że pozwanym K. W. (1), A. W., K. W. (2), R. W., nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego lub o uchylenie pkt. II wyroku a także o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za II instancję.

Apelująca zarzuciła wyrokowi:

1. naruszenie przepisów art. 14 ust. 1, art. 2 ust. 1 pkt. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - poprzez ustalenie, że pozwanym K. W. (1), A. W., K. W. (2), R. W. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,

2. naruszenie przepisu art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez nieuzasadnione wstrzymanie wykonania pkt I wyroku wobec pozwanych K. W. (1), A. W., K. W. (2), R. W., podczas gdy osobom tym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

W uzasadnieniu skarżąca wskazała, iż sprzeciwia się przyznaniu pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w związku z faktem, iż niniejsza sprawa dotyczy właśnie żądania eksmisji z lokalu o takim charakterze tj. z lokalu socjalnego.

Według apelującej Sąd Rejonowy w sposób nieuzasadniony przyjął, że w niniejszej sprawie zachodzą w ogóle podstawy do ustalenia przysługiwania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, podczas gdy uprawnienie to wynikające z treści art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczy wyłącznie sytuacji żądania wydania lokalu nie mającego statusu lokalu socjalnego. Skarżąca zwróciła uwagę, iż ustawodawca w ww. ustawie dokonał rozróżnienia pomiędzy pojęciem „lokalu” i „lokalu socjalnego”. Zdaniem apelującej, sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia w wyroku nakazującym opróżnienie jedynie lokalu, w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 4 ustawy, nie zaś także lokalu socjalnego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy. Skarżąca dodała, iż gdyby racjonalny ustawodawca chciał, aby takie uprawnienie zostało przyznane, również osobom, które są eksmitowane z lokalu socjalnego wyraźnie wskazałby to w tym przepisie. Apelująca nadmieniła, iż skoro jednak ustawodawca nie uregulował w tym przepisie, również i tej kwestii, to stwierdzić należy, że w przypadku eksmisji z lokalu socjalnego sąd nie orzeka o uprawnieniu bądź braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, z uwagi właśnie na to, iż brak jest ku temu podstaw prawnych.

Dodatkowo skarżąca wskazała, iż w posiadanym przez siebie zasobie mieszkaniowym nie dysponuje nieograniczoną ilością lokali socjalnych a lista osób oczekujących latami na przyznanie takiego lokalu jest długa. Apelująca dodała, iż w tej sytuacji przyznanie osobie eksmitowanej z lokalu socjalnego prawa do lokalu socjalnego oznacza de facto przyznanie jej prawa do dalszego nieograniczonego w czasie zajmowania dotychczasowego lokalu i w sposób nieunikniony prowadzi do narastania zaległości czynszowych.

Jednocześnie skarżąca stwierdziła, iż przyjęta przez Sąd I instancji wykładnia przepisów, niezależnie od tego że jest niezgodna z literalnym ich brzmieniem to nie dałoby się pogodzić z zasadą racjonalności ustawodawcy oraz podstawowymi zasadami porządku prawnego RP min. zasadami ochrony prawa własności. Apelująca podkreśliła, że w aktualnej sytuacji społeczno-ekonomicznej, znacznego zubożenia społeczeństwa wynikającego z wysokiego bezrobocia, groźba eksmisji kojarzonej powszechnie jako „utrata dachu nad głową” pozostaje jedynym skutecznym argumentem mobilizującym najemców do płacenia czynszu, a nierzadko również mobilizuje w ogóle do podjęcia pracy. Skarżąca uznała zatem, iż w tej sytuacji przyjęcie koncepcji, według której faktyczna możliwość eksmisji z lokali socjalnych jest fikcją, skutkować może poważnym problemem powódki w zakresie dochodzenia przez nią należności czynszowych, a tym samym możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty.

Nadto apelująca wskazała, iż wyrok w obecnym brzmieniu nie stanowiłby tytułu wykonawczego, bowiem oznaczałby wykonanie eksmisji z lokalu socjalnego do tegoż samego lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację powódki należało częściowo uwzględnić jednak nie z przyczyn wskazanych w apelacji.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji co do zasady prawidłowo orzekł w przedmiocie przyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Podnieść bowiem należy, iż w odpowiedzi na pytane prawne zadane przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie sygn. akt II Ca 720/12, czy w przypadku wydania przez Sąd orzeczenia o nakazaniu opróżnienia lokalu socjalnego, na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, istnieje obowiązek orzekania o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 05 kwietnia 2013 r. (III CZP 11/13) orzekł, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. W uzasadnieniu powyższej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, iż wprawdzie ograniczenie faktycznej możliwości eksmisji z lokalu socjalnego w niektórych wypadkach może oddziaływać negatywnie na postawę najemców lokali socjalnych i ograniczyć dostępność do nich osób uprawnionych, jednakże każdorazowo uprawnienia do przyznania lokalu socjalnego muszą być badane w aspekcie aktualności na datę orzekania, zatem mogą ulec zmianie i uzasadniać samodzielną podstawę orzeczenia o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Odwoławczy zwraca uwagę, iż w związku z powyższą uchwałą, konieczne stało się dokonanie oceny, czy w związku z zapadłym wyrokiem nakazującym wydanie spornego lokalu, pozwanym winno przysługiwać prawo do lokalu socjalnego. Wskazać także należy, iż w toku postępowania apelacyjnego zostały ujawnione okoliczności, które doprowadziły do częściowej zmiany zaskarżonego orzeczenia.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż jak wynika ze zgodnego oświadczenia pozwanych złożonego na rozprawie w dniu 25 lipca 2013 r., pozwana A. W. nie zamieszkuje w spornym lokalu od kwietnia 2012 r., a wyprowadzając się zabrała wszystkie swoje rzeczy. W takiej sytuacji żądanie powódki wydania lokalu przez tą pozwaną stało się niezasadne, wobec czego powództwo w tym zakresie należało oddalić.

Ponadto na rozprawie apelacyjnej w dniu 05 czerwca 2013 r., apelująca powołała się na okoliczność wydania wyroku nakazowego Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie Wydziału VII Karnego z dnia 29 kwietnia 2013 r., w którym uznano pozwanego K. W. (2) za winnego popełnienia czynu w postaci umyślnego uszkodzenia mienia poprzez wybite sześciu szyb na klatce schodowej o łącznej wartości 186 zł na szkodę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. przy ul. (...) of. Powyższy wyrok, znajdujący się w aktach VII W 677/13 Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie Wydziału VII Karnego, został przez Sąd Okręgowy włączony w poczet materiału dowodowego.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2005 r. nr 31 poz. 266) sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13. W myśl tego przepisu, jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

Zdaniem Sądu II instancji, bezspornie ujawnione zachowanie się pozwanego K. W. (2) spełnia powyższe przesłanki, gdyż nie ulega wątpliwości, że wybijanie szyb na klatce schodowej budynku, w którym się mieszka należy uznać za rażące wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu. Dodać należy, iż pozwany nie odwołał się od powyższego wyroku, co pozwala przypuszczać, iż go nie kwestionował.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż brak jest podstaw do przyznania pozwanemu K. W. (2) prawa do lokalu socjalnego na podstawie przywołanego wyżej przepisu.

Jeśli zaś chodzi o pozwanych K. W. (1) i R. W., Sąd Odwoławczy mając na względzie ich trudną sytuację majątkową, w tym konieczność utrzymywania się między innymi ze zbiórki surowców wtórnych, uznał, że w dalszym ciągu przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Stosownie bowiem do treści art. 14 ust. 3 wskazanej wyżej ustawy 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.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

W pozostałym zakresie apelacja strony powodowej została oddalona. W szczególności, w świetle przywołanej wyżej uchwały Sądu Najwyższego, nie zasługiwały na uwzględnienie wywody apelującej dotyczące braku możliwości orzekania w przedmiocie przysługiwania prawa do lokalu socjalnego w przypadku wydania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu socjalnego. Cytowana uchwała w sposób jednoznaczny wyjaśniła bowiem zgłaszane przez apelującą wątpliwości związane z orzekaniem o przysługiwaniu prawa do lokalu socjalnego w przypadku nakazania opróżnienia lokalu socjalnego, w tym także te związane z potencjalnymi skutkami w postaci braku mobilizacji najemców do uiszczania opłat czynszowych. Zauważyć przy tym należy, iż kwestie te były w zasadzie podstawą zarzutów apelacji wobec czego uzyskane od Sądu Najwyższego rozstrzygnięcie w sposób jednoznaczny nie pozwala na jej uwzględnienie.

Całkowicie pozbawione znaczenia okazało się przy tym powoływanie się przez skarżącą na dotychczasową linię orzecniczą sądów (...), gdyż po pierwsze orzeczenia te nie mają mocy obowiązującej a poza tym zostały wydane w latach 2009 - 2011 a więc na chwilę obecną nie są już aktualne.

W związku z powyższym, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

W kwestii kosztów postępowania apelacyjnego należy wskazać, iż Sąd Odwoławczy biorąc pod uwagę ustaloną w toku postępowania sytuację rodzinną i majątkową pozwanych, uznał, iż zachodzą przesłanki do zastosowania w niniejszym postępowaniu przepisu art. 102 k.p.c. i w związku z tym odstąpił od obciążania pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego orzekając jak w punkcie 3 wyroku.