

Sygn. akt II Ca 402/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SSO Zbigniew Ciechanowicz SSR del. Joanna Rawska-Szklarz (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 marca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy (...)**

przeciwko **A. Z. (1) i B. J.**

o wydanie lokalu

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 19 listopada 2012 r., sygn. akt I C 1312/12

- zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II tylko o tyle, że ustala, iż pozwanej B. J. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku Sądu Rejonowego w stosunku do tej pozwanej do czasu złożenia jej przez Gminę (...) oferty najmu lokalu socjalnego;**
- zasądza od powódki Gminy (...) na rzecz pozwanej B. J. kwotę 260 (dwieście sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 402/13

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 31 lipca 2012 r. powódka Gmina (...) wniosła o nakazanie pozwanym B. J. i A. Z. (1), aby opróżnili lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) i wydali go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa, nie zakwestionowali faktu zajmowania lokalu przy ul. (...), lecz powołali się na okoliczność, iż umowę najmu zawarła B. J. i umowa najmu między tą pozwaną a Gminą (...) nadal trwa.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wyrokiem z dnia 19 listopada 2012 r.:

- I. nakazał pozwanym A. Z. (1) i B. J., aby opróżnili i wydali powódce lokal mieszkalny przy ul. (...) w S.,
- II. ustalili, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;
- III. zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 320 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. stanowi własność Gminy (...). Najemcą tego lokalu, na podstawie umowy z dnia 24 kwietnia 2008 r., była S. K., a B. J. była uprawniona do wspólnego zamieszkiwania z najemcą. Umowę powyższą zawarła z Gminą (...) B. J. jako pełnomocnik S. K.. Od 2008 r. w powyższym lokalu zamieszkiwał również A. Z. (2), syn B. J.. W 2012 r. po śmierci najemczyny S. K. pozwani złożyli w (...) w S. wniosek o regulację stanu prawnego po śmierci najemcy. Powódka nie zgodziła się na zawarcie umowy najmu z pozwanymi i wezwała ich do wydania lokalu.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy poczynił ustalenia co do stanu rodzinnego i majątkowego pozwanych, wskazując, iż A. Z. (1) ma 38 lat, nie jest osobą bezrobotną, nie pobiera świadczeń emerytalno – rentowych i nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S.. Z kolei B. J. ma 71 lat, utrzymuje się z renty rodzinnej w kwocie 1977, 79 zł brutto, a netto 1149, 35 zł, ponieważ posiada obciążenia komornicze. Gospodarstwo domowe prowadzi wspólnie z synem A. Z. (1), przy czym każde z nich gospodaruje w zakresie własnych środków finansowych. Tytułem odszkodowania sąd karny przyznał jej kwotę 30 000 zł, z czego skazany w październiku 2012 r. zapłacił jej 12 000 zł, a do 12 grudnia 2012 r. zobowiązał się zapłacić kwotę 6 000 zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w całości.

Sąd I. instancji wskazał, iż podstawą prawną powództwa w niniejszej sprawie była treść art. 222 § 1 kodeksu cywilnego stanowiącego, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Na gruncie powołanego przepisu dla uwzględnienia powództwa istnieje zatem konieczność ustalenia, że powód jest właścicielem rzeczy, której wydania żąda, a pozwany rzeczą włada bez tytułu prawnego.

Sąd Rejonowy wskazał, iż w sprawie niespornym było, że właścicielem lokalu przy ul. (...) w S. jest Gmina (...) i że pozwani ten lokal zajmują. Sąd I. instancji stanął na stanowisku, iż również fakt braku tytułu prawnego pozwanych do lokalu okazał się być niewątpliwy, bowiem postępowanie dowodowe wykazało, że B. J. zawarła umowę najmu nie w imieniu własnym lecz jako pełnomocnik S. K., pozwani nie byli osobami uprawnionymi do wstąpienia w stosunek najmu po zgonie najemcy i nie przysługuje im również żadne roszczenie w stosunku do Gminy o zawarcie umowy najmu. W związku z powyższym Sąd I. instancji uznał, że spełnione zostały przesłanki przemawiające za uwzględnieniem powództwa windykacyjnego i w pkt I wyroku nakazał pozwanym wydanie lokalu przy ul. (...) w S..

Orzekając o obowiązku wydania lokalu Sąd Rejonowy zbadał, czy zachodzą podstawy do przyznania pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego i stanął na stanowisku, że brak jest obligatoryjnych przesłanek do przyznania lokalu socjalnego w oparciu o art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. W odniesieniu do pozwanej B. J. Sąd ten podniósł, iż wprawdzie pozwana utrzymuje się wyłącznie z renty rodzinnej w kwocie 1149 zł, jednakże w październiku 2012 r. otrzymała 12 000 zł tytułem odszkodowania w związku z utratą mieszkania w P., a w grudniu 2012 r. otrzyma z tego samego tytułu kwotę 6 000 zł. Kwoty te pozwana winna przeznaczyć na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych i w związku z tym, zdaniem Sądu I. instancji, pozwana może zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe poprzez wynajęcie mieszkania na wolnym rynku i nie zachodzi konieczność przyznania jej lokalu socjalnego, co legło u podstaw orzeczenia jak w punkcie II sentencji.

O kosztach procesu Sąd I. instancji rozstrzygnął w punkcie III sentencji na podstawie art. 98 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw

i celowej obrony. Koszty procesu powódki wyniosły zaś 320 zł i w takiej wysokości zostały zasądzonej od pozwanych na rzecz powódki.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana B. J..

Pełnomocnik pozwanej wskazał, iż zaskarża wyrok Sądu I. instancji w całości, zarzucił naruszenie przez sąd art. 212 kpc polegające na błędnym ustaleniu sytuacji finansowej pozwanej i wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania celem ustalenia, iż pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu apelacji pełnomocnika pozwanej podniósł, iż wyrok Sądu Rejonowego jest niesłuszny w zakresie pkt II, tj. w zakresie nieprzyznania pozwanej prawa do lokalu socjalnego, gdyż sąd błędnie przyjął, iż pozwana dysponuje zasądzoną jej kwotą odszkodowania. W szczególności podniósł, iż z zasądzonej kwoty 30 000 zł pozwana jeszcze przed wydaniem wyroku przez Sąd I. instancji otrzymała kwotę 24 000 zł, którą wydatkowała w całości na bieżące utrzymanie rodziny i spłatę zadłużeń. Z kolei kwota 6 000 zł, którą pozwana ma dopiero otrzymać zostanie przeznaczona w całości na spłatę zadłużeń, aby tym samym zmniejszyć obciążenia egzekwowane od pozwanej z renty. To zaś powoduje, że pozwana nie jest w stanie zapewnić sobie mieszkania poza zasobem komunalnym.

W odpowiedzi na powyższą apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej B. J. okazała się zasadna i doprowadziła do zmiany wyroku w zaskarżonej części, tj. co do pkt II.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu I. instancji w zakresie dochodów z renty pozwanej B. J., jednakże dokonał odmiennego ustalenia faktycznego co do dochodu pozwanej z odszkodowania, a w konsekwencji odmienną ocenę sytuacji majątkowej pozwanej w kontekście możliwości zaspokojenia w sposób samodzielny swoich potrzeb mieszkaniowych. Zarówno z zeznań pozwanej złożonych przed Sądem Rejonowym, jak i z dowodu z dokumentu w postaci zaświadczenia z ZUS wynika, że pozwana utrzymuje się z renty rodzinnej w wysokości 1 977, 79 zł brutto. Wypłacane jej świadczenie wynosi jednak 1 149, 35 zł netto, gdyż z renty prowadzona jest egzekucja. Prawidłowo Sąd I. instancji ustalił, iż pozwana otrzymała odszkodowanie w kwocie 30 000 zł, lecz nieprawidłowo już przyjął, że pozwana nadal tym odszkodowaniem dysponuje i może przeznaczyć je na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych. Pełnomocnik pozwanej sformułował w apelacji wniosek o uzupełniające przesłuchanie pozwanej i Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż przeprowadzenie tego dowodu jest celowe w związku ze znacznym upływem czasu od dnia wydania orzeczenia przez Sąd I. instancji. Z zeznań pozwanej złożonych na rozprawie w dniu 18 marca 2014 r. wynika, że część przyznanego jej odszkodowania w kwocie 12 000 zł pozwana otrzymała już w 2006/2007 r., gdy zamieszkiwała z mężem przy ul. (...) i pieniądze te zostały w całości wydatkowane na wymianę okien w lokalu, zakup pieca do ogrzewania lokalu i leczenie męża pozwanej. Dalszą część w kwocie 12 000 zł B. J. otrzymała w październiku 2012 r. i odszkodowanie to przeznaczyła na spłatę długów, zakup nagrobka na grób męża i na bieżące utrzymanie. Ostatnią część odszkodowania w kwocie 6 000 zł pozwana wydatkowała na spłatę zobowiązań i bieżące, podstawowe potrzeby. Mimo takiego celu wydatkowania odszkodowania pozwana nadal posiada zadłużenie, które jest egzekwowane przez komornika i miesięcznie komornik ściąga z renty pozwanej kwotę 530 zł. Tym samym pozwana nie dysponuje już żadnymi środkami pieniężnymi z odszkodowania i nie może ich przeznaczyć na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych.

Pozwana w apelacji podniosła zarzut nieprawidłowej oceny przez Sąd I. instancji jej sytuacji majątkowej, zatem Sąd II. instancji był zobligowany rozważyć na gruncie przepisu art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, czy istnieją przesłanki do ustalenia po stronie pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego. Zgodnie z dyspozycją art. 14 ust. 1 ww. ustawy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do 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. W myśl zapisu ust. 3 ww. 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. Artykuł 14 ust. 4 ustawy zawiera katalog osób, co do których sąd ma obowiązek przyznania prawa do lokalu socjalnego. Nie oznacza to jednak, iż prawo to może być przyznane tylko i wyłącznie w sytuacjach wymienionych w tym przepisie. Może być bowiem przyznane również byłemu lokatorowi, który nie spełnia przesłanek do obligatoryjnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, jeżeli osoba ta z uwagi na swoją sytuację majątkową, rodzinną czy zdrowotną nie jest w stanie zapewnić sobie zamieszkania poza lokalem komunalnym. Zdaniem Sądu Okręgowego taka sytuacja zachodzi w odniesieniu do B. J., gdyż pozwana obecnie jest osobą 74 – letnią, utrzymującą się z renty rodzinnej w kwocie netto około 1 150 zł i prowadzącą samodzielne gospodarstwo domowe. Zdaniem Sądu Okręgowego dochody powódki jak i jej wiek uniemożliwiają jej zapewnienie sobie mieszkania na wolnym rynku, poza zasobem komunalnym i tym samym konieczne jest przyznanie pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego. Ustalając, iż B. J. przysługuje prawo do lokalu socjalnego Sąd na mocy dyspozycji art. 14. Ust. 6 ustawy zobligowany był do wstrzymania wobec niej wykonania orzeczenia w przedmiocie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę (...) propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powyższe stanowisko legło u podstaw orzeczenia jak w pkt 1 sentencji.

Orzeczenie o kosztach instancji odwoławczej, zawarte w pkt 2 sentencji Sąd Okręgowy oparł o treść przepisu art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 98 kpc oraz w zw. z art. 391 § 1 kpc. Na koszty procesu poniesione przez pozwaną w postępowaniu apelacyjnym złożyła się opłata od apelacji w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 60 zł, ustalone na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.).