

Sygn. akt II Ca 772/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski (spr.)
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SR del. Zofia Piwowarska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 marca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko J. M., E. M., A. M. i N. M.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 19 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 1172/12

1. uchyla zaskarżony wyrok w punktach II i IV w stosunku do pozwanego J. M. i w tym zakresie postępowanie umarza;

2. w pozostałej części oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 772/13

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniósł o nakazanie pozwanym E. M., J. M., A. M. i małoletniej N. M. opróżnienia i wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy lokalu położonego przy ul. (...) w S. oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podał, że zarządza nieruchomościami w postaci działek nr (...) przy ulicy (...) w S., na których znajduje się budynek mieszkalny, a w nim lokal nr (...). Lokal ten stanowił przedmiot umowy najmu zawartej między Gminą M. S., a J. M., E. M. oraz M. N.. Powodowa spółka z mocy prawa wstąpiła w stosunek najmu jako wynajmujący, na skutek podwyższenia jej kapitału zakładowego i przeniesienia na powódkę prawa własności

działki wraz z budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się lokal mieszkalny, którego dotyczy żądanie pozwu. Przedmiotowy lokal mieszkalny jest zamieszkiwany obecnie przez J. M., E. M. oraz ich córki A. M. i małoletnią N. M.. W związku z wystąpieniem zaległości czynszowych wezwano pozwanych do zapłaty, czego pozwani nie wykonali. Wobec tego powód wypowiedział umowę najmu informując, iż zostaną oni obciążeni odszkodowaniem za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Nadto powód wezwał pozwanych do opróżnienia i wydania lokalu. Wezwanie to również okazało się bezskuteczne.

Postanowieniem z dnia 4 września 2012 roku na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) zawiadomiono o toczącym się procesie Gminę M. S., która jednak nie przystąpiła do postępowania po stronie powodowej jako interwenient uboczny.

Na rozprawie w dniu 19 grudnia 2012 roku pozwani E. M. i J. M. w imieniu własnym i małoletniej pozwanej N. M. wniosli o oddalenie powództwa.

Pozwana A. M., pomimo doręczenia pozwu, nie stawiała się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę i nie złożyła odpowiedzi na pozw.

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2012 roku, zaocznym w stosunku do pozwanej A. M., Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie: nakazał pozwanym J. M., E. M., A. M. i N. M., aby opróżnili lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) i wydali go powódce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy (I); ustalił, że pozwanym J. M., E. M., A. M. i N. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (II); wstrzymał wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanym J. M., E. M., A. M. i N. M. przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (III); zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 337 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (IV) i wreszcie wyrokowi w punkcie IV nadał rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do pozwanej A. M. (V).

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Lokal mieszkalny nr (...), położony w S. przy ul. (...) należał do mieszkaniowego zasobu Gminy M. S..

Mocą umowy z dnia 13 listopada 1989 roku najemcami lokalu zostali J. M., E. M. i M. N.. A. M. zamieszkała w ww. lokalu mieszkalnym w 1992 roku, a N. M. w 1998 roku.

Uchwałą Rady Miasta S. nr (...) z dnia 2 października 2002 roku podwyższono kapitał zakładowy spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. poprzez pokrycie go wkładem niepieniężnym - udziałami w prawie użytkowania wieczystego działek oraz we własności posadowionych na nich budynków. Uchwałą objęto działki nr (...) przy ul. (...) w S., na których usytuowano budynek z lokalem mieszkalnym nr (...). W związku z tym powódka wstąpiła w stosunek najmu w miejsce Gminy M. S..

Pozwani nie regulowali opłat za najem lokalu.

Pismem z dnia 9 marca 2011 roku powódka wezwała pozwanych J. M., E. M. i M. N. do zapłaty zaległości czynszowych na kwotę 9886,72 zł w terminie jednomiesięcznym, z ostrzeżeniem o możliwości wypowiedzenia umowy najmu w przypadku braku zapłaty w oznaczonym terminie.

Wobec nieuiszczenia zaległości z tytułu czynszu najmu powódka oświadczeniem z dnia 21 października 2011 roku wypowiedziała najemcom J. M., E. M. i M. N. umowę najmu.

Wezwaniem z dnia 3 lutego 2012 roku powódka wezwała pozwanych E. M. i J. M. do opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, jednakże pozwani nie uczynili tego.

Obecnie w spornym lokalu mieszkają pozwani E. M., J. M., A. M. i małoletnia N. M..

Pozwana E. M. pracuje w (...) w S. i zarabia miesięcznie 1280 zł.

Pozwany J. M. pracuje w (...) w S. i zarabia miesięcznie 2700 zł.

N. M. ma obecnie 16 lat i jest uczennicą technikum ekonomicznego.

A. M. podejmuje jedynie prace dorywcze, jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w PUP w S..

Pozwani nie mają gdzie wyprowadzić się ze spornego lokalu mieszkalnego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za w pełni za uzasadnione.

Sąd pierwszej instancji uznał, że podstawą zawartego w pozwie żądania wydania lokalu oddanego w najem stanowiły przepisy kodeksu cywilnego związane z uprawnieniami właściciela oraz zakończeniem stosunku najmu.

Sąd stwierdził, iż powódkę łączyła umowa najmu z pozwanymi J. M. i E. M., zaś pochodnym tego tytułu było prawo do zajmowania lokalu przez pozwanych A. M. i małoletnią N. M. (na zasadzie umowy użyczenia). Umowa ta została pozwanym wypowiedziana z uwagi na zaległości czynszowe. W ocenie Sądu skuteczność jak i zasadność złożenia przez powódkę oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu nie mogła być w żaden sposób kwestionowana. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że obowiązkiem pozwanych było wydanie lokalu powódce w określonym przez nią terminie.

Dalej Sąd zważył, że pozwana N. M. jest osobą małoletnią (16 lat), wobec czego zachodzi w stosunku do niej podstawa dla orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego na zasadach określonych w art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Jednocześnie uprawnienie to przysługuje J. M. i E. M., którzy są rodzicami ww. małoletniej i wspólnie z nią zamieszkują. Sąd uznał, że także pozwana A. M. jest osobą uprawnioną do otrzymania lokalu socjalnego, gdyż jest osobą bezrobotną.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani E. M. i J. M. i N. M. i A. M. zaskarżając wyrok w części, to jest co do rozstrzygnięć zawartych w punktach II i IV, wnieśli o zwolnienie z solidarnego płacenia kosztów procesu w części dotyczącej pozwanych A. M. i N. M. i zobowiązali się do pokrycia tych kosztów samodzielnie przez pozwanych E. M. i J. M. oraz o zmianę punktu II dotyczącego uprawnienia do lokalu socjalnego na uprawnienie do lokalu zamiennego.

W uzasadnieniu stwierdzili, iż chcieliby zapewnić córkom życie i naukę w miarę godnych warunkach. Podkreślili, że wyrażają zgodę na zmianę mieszkania na mniejsze i tańsze w utrzymaniu. Zaznaczyli, iż ich obecnie mieszkanie jest bardzo dobrym stanie technicznym. Podnieśli, iż incydent związany z niezapłaceniem czynszu w terminie nie może wpływać na resztę ich życia i mieszkanie w warunkach niegodnych człowieka. Stwierdzili, że wystarczającą karą będzie dla nich ich aktualna sytuacja życiowa i konieczność zmiany miejsca zamieszkania a także liczne koszty sądowe i komornicze. Skarżący wyrazili zgodę na spłatę zaległości.

Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie odrzucił apelację pozwanej A. M..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych E. M. i N. M. okazała się niezasadną. Postępowanie w stosunku do pozwanego J. M. podlegało natomiast umorzeniu.

W odniesieniu do tej ostatniej kwestii wskazać należy, że na rozprawie apelacyjnej w dniu 27 marca 2014 roku ujawniona została okoliczność śmierci pozwanego J. M., co nastąpiło w dniu 25 sierpnia 2013 roku

Mając przeto na uwadze, że uprawnienie do lokalu socjalnego jest ściśle związane z osobą ww. zmarłego i nie podlega dziedziczeniu, co powoduje, że orzekanie w tym przedmiocie jest zbędnym, należało, na podstawie art. 386 § 3 kpc, w zw. z art. 355 § 1 kpc, orzec jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Ustosunkowując się do apelacji w pozostałym zakresie wskazać natomiast trzeba, że Sąd Rejonowy trafnie orzekł w sprawie o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego, nie zaś zamiennego.

Stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Przypadki, kiedy lokatorom przysługuje uprawnienie do lokalu zamiennego, zapewnianego przez właściwą gminę, względnie właściciela lokalu, normowane są w poniższych art. ww. ustawy.

I tak w art. 10 ust. 4 - w związku i na czas remontu zajmowanego dotychczas lokalu.

W art. 11 ust. 4 - w przypadku wypowiedzenia umowy najmu w związku z zamiarem właściciela zamieszkania w należącym do niego lokalu.

W art. art. 11 ust. 9, w zw. z art. 11 ust. 2 pkt 4, w przypadku wypowiedzenia umowy najmu lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem ww. art. 10 ust. 4.

W art. 21 ust. 4 w przypadku wypowiedzenia umowy najmu w oparciu o ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W art. 33 ust. 1 tej w przypadku ustania po dniu 12 listopada 1994 roku najmu lokalu zawartego przed tym dniem na czas trwania stosunku pracy, jeżeli prawo do lokalu zamiennego przysługiwało na podstawie przepisów obowiązujących przed tym dniem.

W rozpoznawanej sprawie, gdzie pozwanym ad. 1 i 2 wypowiedziano umowę najmu z uwagi na brak uiszczania czynszu i innych opłat obciążających najemcę, to jest w trybie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), nie zachodzi żaden z powyższych przypadków. Skarżący zresztą na taki ustawowy przypadek się nie powołali.

Przechodząc wreszcie do zarzutów apelacji, odnoszących się do zawartego w punkcie IV zaskarżonego wyroku rozstrzygnięcia o kosztach procesu, wskazać należy, że skoro wszyscy pozwani posiadali status przegrywających proces, w rozumieniu art. 98 § 1 kpc, to wszyscy są zobowiązani do zwrotu stronie powodowej poniesionych przez nią kosztów procesu, w postaci opłaty od pozwu i wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, wraz z opłatą skarbową.

Bez znaczenia są tu wewnętrzne stosunki pomiędzy pozwanymi, jak i fakt, że pozwana N. M. jest małoletnia.

Powyższe okoliczności nie stanowią także o zaistnieniu wobec pozwanych N. M. i A. M. szczególnie uzasadnionego przypadku, normowanego w art. 102 kpc.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc, orzekł jak w punkcie 2 sentencji wyroku.