

Sygn. akt II Ca 1068/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesława Buczek - Markowska
Sędziowie:	SO Karina Marczak (spr.) SO Sławomir Krajewski
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **M. P., N. Ł., F. P., A. Ł. i N. Ł.**

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 3 lipca 2014 roku, sygn. akt I C 1823/13

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 1068/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie z powództwa Gminy M. S. przeciwko M. P., K. P., N. Ł. i małoletnim A. Ł., F. P. i N. Ł. o opróżnienie lokalu mieszkalnego (sygn. akt I C 1823/13), orzekł w ten sposób, że:

I. nakazał pozwanym M. P., N. Ł. i małoletnim A. Ł., F. P. i N. Ł., aby opróżnili i wydali powódce Gminie M. S. w stanie wolnym lokal mieszkalny położony w S. przy alei (...);

II. umorzył postępowanie w stosunku do pozwanej K. P.;

III. ustalił, że pozwanym N. Ł. i małoletnim A. Ł., F. P. i N. Ł. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

IV. ustalił, że pozwanemu M. P. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

V. wstrzymał wykonanie pkt I wyroku w stosunku do pozwanych N. Ł. i małoletnich A. Ł., F. P. i N. Ł. do czasu złożenia tym pozwanym przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

VI. zasądził od pozwanych solidarnie M. P. i N. Ł. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 1 marca 2008 roku powódka reprezentowana przez Zarząd (...) zawarła z pozwanym M. P. umowę najmu na czas nieoznaczony lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S., oznaczonego nr 24, położonego przy ul. (...). Lokal o łącznej powierzchni użytkowej 35,41 m² miał dwa pokoje oraz wyposażony był w kuchnię oraz łazienkę. Na mocy przedmiotowej umowy pozwany M. P. zobowiązał się do płacenia na rzecz powódki miesięcznego czynszu w wysokości 186,26 złotych oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu (których kwoty wskazane były w załączniku nr 2 umowy) w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca. Zgodnie z § 12 ust. 4 pkt. 2 przedmiotowej umowy wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca był w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat związanych z użytkowaniem lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Zgodnie z § 13 przedmiotowej umowy po rozwiązaniu umowy najemca zobowiązany był wydać lokal po uprzednim jego odnowieniu i dokonaniu obciążających go napraw.

W przedmiotowym lokalu pozwany M. P. zamieszkiwał wraz ze swoimi małoletnimi dziećmi – A. Ł. i F. P. oraz ze swoją konkubiną N. Ł.. W lokalu obecnie zamieszkuje także urodzona (...) małoletnia córka N. N. Ł.. W 2013 roku pozwany M. P. przebywał w zakładzie karnym.

Z uwagi na zaległość z opłatami powódka pismem z dnia 29 marca 2012 roku wezwała pozwanych M. P. oraz N. Ł. do dobrowolnej zapłaty należności w wysokości 3863,59 złotych pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Po upływie określonego w wezwaniu terminu powódka pismem z dnia 14 maja 2012 roku wypowiedziała pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2012 roku oraz wezwała go do opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego. Pozwany nie zastosował się do wezwania powódki.

Pismem z dnia 2 grudnia 2013 roku powódka ponownie wezwała pozwanych do opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu. Pozwani zignorowali wezwanie powódki.

N. Ł. nie ma żadnego tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Nie posiada wyuczonego zawodu, a obecnie zajmuje się trójką małoletnich dzieci, w tym jednym półrocznym. F. P. i A. Ł. są wspólnymi dziećmi pozwanej N. Ł. oraz pozwanego M. P.. W dniu (...) urodziła córka pozwanej N. N. Ł.. W przedmiotowym lokalu N. Ł. mieszkała od 2008. Na 2 lata wyprowadziła się z lokalu, ponieważ pozwany M. P. się nad nią znęcał i przebywała w tym lokalu tylko wówczas, gdy nie miała możliwości zapewnienia sobie zamieszkania poza tym lokalem. Ponownie wprowadziła się do lokalu na stałe w roku 2013, kiedy to M. P. przebywał w areszcie śledczym. Obecnie pozwany M. P. faktycznie nie przebywa w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Nie zajmuje się swoimi małoletnimi dziećmi, prowadzi kryminalny tryb życia, a aktualnie czeka na uprawomocnienie się kolejnego wyroku karnego. Nadto, obecnie toczy się sprawa o ograniczenie jego władzy rodzicielskiej nad małoletnim F. P..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo oparte o treść art. 222 § 1 k.c. oraz art. 675 § 1 k.c. jest zasadne.

Powódka przedstawiając materiał dowodowy w postaci umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 marca 2008 roku wykazała zarówno fakt bycia właścicielem przedmiotowego lokalu jak i istnienie stosunku zobowiązaniowego pomiędzy nią a pozwanym M. P.. Wątpliwości Sądu nie budziły także dowód przedłożony przez stronę powodową w postaci wydruku z ewidencji PESEL z listą osób zamieszkujących lokal przy ul. (...), który wskazał na legitymację bierną strony pozwanej. M. P. przedmiotowy lokal użytkował w ramach stosunku najmu powstałego w oparciu o umowę z dnia 1 marca 2008 roku, która została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 lipca 2011 roku. Sąd przyjął zatem,

że obecnie pozwani korzystają z lokalu bez skutecznej względem powoda podstawy prawnej. Z uwagi powyższe Sąd orzekła jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 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. Zgodnie z ust. 3 cytowanego artykułu, Sąd przyznając prawo do otrzymania lokalu socjalnego bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd wskazał, że N. Ł. nie ma żadnego tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Nie posiada wyuczonego zawodu, a obecnie zajmuje się trójką małoletnich dzieci, w tym jednym półrocznym. Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletnich. Z tego względu przyznanie uprawnienia do takiego lokalu wobec A. Ł. oraz F. P. miało charakter obligatoryjny. Sąd uznał, także, że takie uprawnienie należało przyznać N. Ł., mimo, iż w chwili rozwiązania umowy najmu nie była ona lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów. Sąd w swojej decyzji uznał, iż niedopuszczalnym jest aby małoletnie, półroczne dziecko nie miało uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w sytuacji, gdy takim uprawnieniem dysponuje jego matka. Zgodnie z art. 26 § 1 kc miejscem zamieszkania dziecka pozostającego pod władzą rodzicielską jest miejsce zamieszkania rodziców. Decyzja odmienna, aczkolwiek pozostająca w świetle prawa prawidłową, byłaby sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Realizacja przysługującego powódce prawa podmiotowego, stanowiłoby w takiej sytuacji jego nadużycie i nie zasługiwałoby na ochronę prawną. Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie trzecim i piątym wyroku.

Sąd uznał, iż przesłanki przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wskazane w ustawie o ochronie praw lokatorów nie wystąpiły w odniesieniu do pozwanego M. P..

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 98 kpc k.p.c. oraz § 9 pkt 1 rozporządzenia z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w części – w punkcie III oraz V tj. w części ustalającej, że pozwanym N. Ł. oraz małoletnim A. Ł., F. P. oraz N. Ł. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz wstrzymującej wykonanie pkt I wyroku w stosunku do ww. pozwanych do czasu złożenia przez powódkę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 14 ust. 1, ust. 3 i ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego- poprzez ich błędną wykładnię , polegająca na przyjęciu, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego podczas, gdy ww. pozwani nie posiadają statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy;
2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 14 ust. 6 ww. ustawy poprzez błędne jego zastosowanie polegające na wstrzymaniu wykonania wyroku eksmisyjnego wobec pozwanych do czasu zaoferowania im lokalu socjalnego, podczas gdy ww. pozwanym takie uprawnienie nie przysługuje;
3. naruszenie prawa materialnego tj. art. 2 ust.1 pkt 1 ww. ustawy poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pozwani są lokatorami w rozumieniu ww. przepisu, podczas gdy takimi nie są.

Tak zarzucając wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części, poprzez orzeczenie że ww. pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego a w konsekwencji uchylenie także punktu piątego.

Apelacja zawierała także wniosek o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Strona apelująca podniosła, że art. 14 oraz 15 ustawy u.o.p.l. mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1. W sprawie status ten spełnił wyłącznie M. P. i tylko wobec niego należało orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego. W chwili wypowiedzenia umowy najmu tj. 14 maja 2012 roku pozostali pozwani nie zamieszkiwali w spornym lokalu mieszkalnym. N. Ł. na dwa lata wyprowadziła się z lokalu wracając do niego w 2013 roku, a więc już po ustaniu stosunku najmu z M. P.. Powyższe oznacza, że na dzień ustania stosunku najmu pozwani w spornym lokalu nie zamieszkiwali. Zajmując go w 2013 roku uczynili to samowolnie. Stosunek użyczenia pomiędzy M. P. a N. Ł. ustał z chwilą, gdy pozwana wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy, po zapoznaniu się z pisemnymi motywami rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, argumentacją apelacji wywiezionej w kontrolowanej sprawie i dokonując jej ponownego rozpoznania w granicach wyznaczonych jej granicami (art. 382 k.p.c.) doszedł do przekonania, iż apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego, ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego były prawidłowe, znajdowały oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez naruszenia granic swobody sędziowskiej wyrażonej w art. 233 §1 k.p.c. Podzielając zatem ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów oraz dokonane na jej podstawie ustalenia faktyczne i uznając je za własne, nie zachodziła konieczność ich powielania w treści niniejszego uzasadnienia (postanowienie Sądu Najwyższego z 26.04.2007 r., II CSK 18/07). Zastrzeżeń Sądu Odwoławczego nie budzi też prawidłowość subsumpcji dokonanej przez Sąd i trafność zastosowania przepisów prawa materialnego.

Podniesiony przez apelującą zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego tj. art. 14 ust. 1,3 i 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie jest uzasadniony.

Słusznie podnosi skarżąca, iż powołana regulacja art. 14 ustawy ma zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. R. legis powoływanej ustawy odwołuje się do konieczności zapewnienia szczególnej ochrony osobom zajmującym lokale, pod warunkiem jednak, iż stan ten legitymuje się przymiotem legalności. Ustawa, zatem nie ma służyć sanowaniu bezprawnego zajmowania lokali przez osoby nieuprawnione i nie posiadające do nich jakiegokolwiek tytułu prawnego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolitym jest pogląd, iż obowiązki wynikające ze szczególnej ochrony praw lokatora, przewidzianej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266) obciążają podmiot, z którym wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu - (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 19 stycznia 2006 r., W CK 336/05). W innym z judykatów Sąd Najwyższy zważył, iż poza zakresem pojęcia „lokator” w rozumieniu przepisów powoływanej ustawy pozostają te osoby, które używają lokalu bez tytułu prawnego (vide wyr. SN z dn. 26 lipca 2004 r., V Ca 1/04).

W art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) ustawodawca zawarł definicję legalną pojęcia „lokator”, które odnosi się do najemcy lokalu lub osoby używającej lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Na tle wskazanej regulacji, należy przyjąć, że lokatorem jest każda osoba, której przysługuje jakikolwiek tytuł prawny do używania lokalu, poza prawem własności. Lokatorem, nie jest wyłącznie najemca, ale także podnajemca oraz osoba, której najemca oddał lokal do bezpłatnego używania.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) została wypowiedziana M. P., który zajmował lokal na podstawie umowy z dnia 1 marca 2008 roku pismem z dnia 14 maja 2012 roku ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2012 roku.

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, iż N. Ł. pozostawała w związku konkubenckim z M. P. w okresie, kiedy był najemcą przedmiotowego lokalu, wspólnie z nim zamieszkując od 2008 roku. Pozwany posiadając tytuł do lokalu- mógł używać lokal w obec innych osób i w ten sposób kreować nowe stosunki cywilnoprawne, które uprawniały do jego zajmowania. W przypadku N. Ł. odbywało się to na zasadzie użyczenia i skutkowało nabyciem przez pozwaną statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy. Status lokatora uzyskały także dzieci stron A. oraz F., które urodziły się w czasie kiedy głównemu najemcy przysługiwał tytuł prawny do lokalu.

Bezspornie w dacie ustania stosunku najmu M. P., pozwana wraz z dziećmi nie przebywała faktycznie w lokalu przy ulicy (...), jak też że stan ten trwał do 2013 roku. Sąd Okręgowy w świetle materiału dowodowego sprawy nie podzielił stanowiska apelującej, by pozwana opuszczając lokal wraz dziećmi utraciła status lokatora a zajmując go ponownie uczyniła to samowolnie.

Sąd Okręgowy analizując treść zeznań N. Ł. złożonych na rozprawie w dniu 17 czerwca 2014 roku doszedł do przekonania, iż opuszczenie przez nią wraz dziećmi lokalu przy ul. (...) nie było działaniem zamierzonym i zgodnym z wolą pozwanej, ale wymuszonym okolicznościami a konkretnie zachowaniem pozwanego, który znęcał się nad pozwaną oraz dziećmi.

Powyższe stanowiło reakcję obronną pozwanej i miało na celu ochronę jej oraz dzieci. Zadecydował zatem względ na ogólne dobro i bezpieczeństwo dzieci- „ w tym lokalu nie przebywałam ponieważ konkubent znęcał się nade mną i miałam założoną niebieską kartę. Później wprowadziłam się do tego lokalu ponownie w kwietniu 2013 roku bo konkubent przebywał w areszcie śledczym”

Przyczyna jaka legła u podstaw opuszczenia lokalu przez pozwaną nie była kwestionowana przez powódkę. Sąd Okręgowy nie miał podstaw, aby nie dać wiary wyjaśnieniom pozwanej, zwłaszcza w sytuacji, gdy powrót pozwanej wraz z dziećmi do lokalu był połączony z osadzeniem M. P. w Areszcie Śledczym.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy zasadnie uznał, że pozwani byli lokatorami w rozumieniu ustawy a w konsekwencji mógł skorzystać z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) orzekając o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego oraz o wstrzymaniu wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez powódową Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy dostrzega, że N. Ł. urodziła się już po ustaniu stosunku najmu głównego najemcy. Niemniej jednak z punktu widzenia zasad słuszności niedopuszczalnym byłoby pozbawienie uprawnienia do lokalu zaledwie kilkumiesięcznego dziecka zwłaszcza w sytuacji gdy takim uprawnieniem legitymuje się jej przedstawiciel ustawowy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony powodowej o czym orzekł w sentencji.