

Sygn. akt II Ca 384/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Paweł Hochman (spr.)
Sędziowie	SSO Jarosław Gołębiowski SSR del. Ewa Tomczyk
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2013 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa D. S.

przeciwko S. M. (1) i D. M. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 27 marca 2013 roku, sygn. akt I C 1560/12

zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim sentencji w ten sposób, że orzeka iż pozwanym S. M. (1) i D. M. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i zasądza solidarnie od pozwanych S. M. (1) i D. M. (1) na rzecz powódki D. S. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 384/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 27 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. po rozpoznaniu sprawy z powództwa D. S. przeciwko S. M. (1), D. M. (1) o opróżnienie lokalu mieszkalnego nakazał pozwanym S. M. (1) i D. M. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w P. Tryb. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi rzeczami stanowiącymi ich własność i wydanie go powódce D. S. oraz orzekł, że pozwanym S. M. (1) i D. M. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego w związku z czym nakazuje wstrzymanie wykonania pkt. 1 orzeczenia do czasu złożenia przez Gminę P.T.. pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i nie obciążył pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Powódka D. S. wraz z mężem są współwłaścicielami nieruchomości z domem mieszkalnym przy ul. (...) w P., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

W dniu 1 stycznia 2012 roku pozwany S. M. (1) zawarł z powódką D. S. umowę najmu na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ulicy (...) m. Pozwany nie reguluje czynszu ani opłat eksploatacyjnych od marca 2012 roku. W dniu 21 maja 2012 roku pozwany został wezwany do uregulowania zaległości do dnia 31 maja 2012 roku, wynoszących 1.293,99 złotych. W treści pisma poinformowano, iż w przypadku nieuregulowania przez niego należności właściciele podejmą czynności zmierzające do rozwiązania umowy najmu i wystąpią na drogę sądową o zapłatę zaległości. Powódka 10 czerwca 2012 roku i 10 lipca 2012 roku wezwała pozwanego do zapłaty zaległości do 20 lipca 2012 roku. Kwota zaległości na 25 lipca 2012 roku wynosiła 2.156,65 złotych.

Pismem z 9 lipca 2012 roku powódka wypowiedziała z dniem 1 sierpnia 2012 roku ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012 roku, umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ulicy (...).

30 lipca 2012 roku D. S. złożyła do Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim pozew o zapłatę zaległego czynszu i opłat eksploatacyjnych.

Powódka przedmiotową nieruchomość nabyła rok temu. Powodem żądania eksmisji jest niepłacenie przez pozwanego czynszu od marca 2012 roku. Powódka wielokrotnie zwracała się do pozwanego o uregulowanie należności. Ponadto pozwany naruszał porządek domowy, wszczywał awantury pod wpływem alkoholu. Aktualnie pozwany nie pije alkoholu i ma przydzielonego kuratora. Do tej pory nie zostały uregulowane żadne zaległości.

Powód zamieszkuje w przedmiotowym lokalu z synem - D. M. (1), który aktualnie przebywa w Zakładzie Karnym w S.. Są tam zameldowani. Powód mieszka w przedmiotowym mieszkaniu wraz z synem od urodzenia. Nie płacił czynszu, ponieważ pracodawca jest mu winien 7 tys. zł. Chciałby uregulować zadłużenie. Złożył do Prezydenta Miasta P. wniosek o przydział mieszkania. Jest wpisany na listę osób oczekujących na przydział mieszkania, ponieważ nie był w stanie podjąć pracy z uwagi na względy zdrowotne. Powód wraz z synem przyjmowali gości w mieszkaniu, którzy naruszali porządek domowy. Powód szuka aktualnie pracy. Jest zarejestrowany w PUP w P.. Ma nadzór kuratora. Jest na warunkowym zwolnieniu z zakładu karnego. Zarejestrował się w PUP 30.10.2012 r., jest bez prawa do zasiłku. Na zwolnienie warunkowe wyszedł 17.10.2012 r. Nie ma innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać. Otrzymywał wezwania do zapłaty od powódki oraz wypowiedzenie umowy. Matka pozwanego żyje, ojciec zmarł. Matka mieszka z jego siostrą i jej rodziną.

Pozwany przez cały czas nadużywa alkoholu. Od 2008 do 2010 r. pozwany stosował przemoc w rodzinie. Żona pozwanego zgłaszała interwencje. Były tam liczne kontrole. Potem była kradzież energii elektrycznej. Od kiedy powódka jest właścicielką posesji nie odnotowano interwencji. Pozwany jest osobą uciążliwą dla otoczenia z uwagi na nadużywanie alkoholu. W zasadzie pozwany nie wpuszcza nikogo do swojego lokalu. W między czasie był w zakładzie karnym, celem odbywania kary pozbawienia wolności. Pozwany był kierowcą ciężarówki. Utracił uprawnienia z powodu alkoholu. Nastąpił rozpad jego związku małżeńskiego. Lokatorzy mają negatywne zdanie o pozwanym, boją się go. Zachowanie pozwanego w miejscu jego zamieszkiwania jest naganne.

Wobec powyższych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo podlega uwzględnieniu.

W opinii Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie bezspornym pozostaje fakt nie regulowania przez pozwanego opłat związanych z najmem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) nr 2 w P.. Sam pozwany S. M. (1) przyznał, że ma zaległości w stosunku do powódki.

Jak wynika z § 4 zawartej przez pozwanego umowy najmu zobowiązał się on uiszczać właścicielowi miesięcznie czynsz najmu oraz uiszczać opłaty niezależne od właściciela związanych z eksploatacją mieszkania.

Podstawę prawną wypowiedzenia umowy najmu pozwanemu stanowi art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 (Dz.U.2005.31.266),

który stanowi, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Natomiast ust. 2 pkt. 2 stanowi, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator: jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Bezspornym w sprawie jest fakt, iż pozwani S. M. (2) i D. M. (2) zalegają z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, nie uczynili tego.

Podstawę prawną roszczenia strony powodowej domagającej się, aby Sąd nakazał pozwanym opróżnienie i wydanie lokalu stanowi przepis art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z treścią tegoż przepisu właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, a żeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skutecznie względem właściciela uprawnienie do władania nią. Oddaje to istotę tego roszczenia i wskazuje, iż legitymowanym czynnie do jego wniesienia jest właściciel rzeczy, w myśl art. 6 k.c. spoczywa na nim ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności. Stosownie do art. 209 k.c. roszczenie windykacyjne przysługuje również każdemu ze współwłaścicieli, który może samodzielnie dochodzić wszelkich roszczeń zmierzających do zachowania wspólnego prawa. Legitymowanym biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego. Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest status właściciela; fakt, że nie włada on sam lub przez inną osobę swoją rzeczą oraz fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona.

Unormowane w treści przepisu art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne (rei vindicatio) pozostaje w ścisłym związku z uregulowaniem treści własności art. 140 k.c. Prawo własności jest bowiem skuteczne erga omnes (wobec wszystkich), co oznacza, że odpowiednikiem uprawnień właściciela jest powszechny obowiązek nie wkraczania w sferę cudzej własności. W konsekwencji Sąd pierwszej instancji przyjął, że wypowiedzenie umowy najmu przez powódkę było w pełni uzasadnione i jest skuteczne. Pozwanym nie przysługuje żadne prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, ponieważ powódka skutecznie wypowiedziała umowę najmu.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Rejonowy na podstawie art. 222 k.c. nakazał pozwanemu S. M. (2) i D. M. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi rzeczami stanowiącymi ich własność i wydanie go powódce D. S..

Rozstrzygając o prawie pozwanych do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności powołał treść przepisu art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, zgodnie z którym 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 treścią przepisu, lokal socjalny przysługuje: kobiecie w ciąży, małoletniemu, niepełnosprawnemu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionemu oraz sprawującemu nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie choremu, emerytom i rencistom spełniającym kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osobie posiadającej status bezrobotnego, osobie spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały.

Jednocześnie stosownie do treści ust. art. 14 in fine, stanowi okoliczność wyłączającą obligatoryjność orzekania przez Sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Jeżeli osoby, co do których Sąd nakazuje opróżnienie lokalu mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, nie przysługuje im prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Zdaniem Sądu Rejonowego przedmiotowej sprawie pozwany S. M. (1) spełnia kryteria do przyznania lokalu socjalnego wymienione w powołanym powyżej przepisie, gdyż jest on osobą bezrobotną i nie ma innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać. Natomiast w uznaniu Sądu lokal socjalny przysługuje również D. M. (1), który przebywa aktualnie w

zakładzie karnym, gdyż biorąc pod uwagę, że zamieszkuje on wspólnie z ojcem, po eksmisji S. M. (1) nie będzie on miał gdzie zamieszkać po opuszczeniu zakładu karnego. Dodatkowo jest on osobą bezrobotną i nie będzie miał środków finansowych na samodzielnie wynajęcie mieszkania, z tych wszystkich względów Sąd uznał, że również jemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie z ustępem 6 tego artykułu orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 102 k.p.c. Stanowi on, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może w ogóle nie obciążyć kosztami strony przegrywającej. Sąd zastosował powyższy przepis, ponieważ pozwany S. M. (1) jest bezrobotny, jest aktualnie na warunkowym zwolnieniu z zakładu karnego i poszukuje pracy, natomiast D. M. (1) przebywa w zakładzie karnym gdzie nie pracuje. Z tych też względów Sąd uznał, iż pozwanych nie należy obciążać kosztami postępowania.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka. D. S. zaskarżyła wydane orzeczenie w części tj. w zakresie punktu 2 kwestionując przyznanie pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego w tym zakresie rozstrzygnięcia przez ustalenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podniosła między innymi, że pozwani zaledwie po upływie dwóch miesięcy od chwili podpisania umowy najmu zaprzestali regulowania stosownych opłat czynszowych. Do chwili obecnej pomimo szeregu wezwań do nich kierowanych żadne kwoty nie zostały przez nich wpłacone na poczet istniejących zaległości. W tej sytuacji przyznanie im prawa do lokalu socjalnego powoduje, że będą w przedmiotowym lokalu dalej zamieszkiwać, nie regulując stosownych należności, powiększając obciążające ich zadłużenie, które faktycznie jest nie do wyegzekwowania. Na skutek wydanego rozstrzygnięcia powódka nie może w sposób swobodny korzystać ze swojej własności np. wynajmując mieszkanie mniej uciążliwym lokatorom. Pozwani są osobami zdrowymi, nic więc nie stoi na przeszkodzie, aby podjęli jakąkolwiek pracę zarobkową, pozwalającą im na uzyskanie dochodów, które mogliby przeznaczyć na swoje dalsze utrzymanie. Okoliczność, że ktoś jest bezrobotnym sama w sobie nie może przesądzać o przyznaniu prawa do lokalu socjalnego. Sąd nie próbował ustalić, czy pozwani podejmowali jakiejkolwiek próby podjęcia pracy, czy składane im były w tym zakresie jakiejkolwiek propozycje ze strony urzędu pracy. Z kolei pozwany D. M. (1) przebywa aktualnie w zakładzie karnym, w tej sytuacji nie jest osobą bezrobotną a są fakt że jest synem takiej osoby nie daje prawa do otrzymania lokalu socjalnego.

Powódka wskazała również, iż pozwani zakłócali porządek domowy, wszczynali awantury pod wpływem alkoholu. Jeden z pozwanych jak już wyżej wskazano przebywa w zakładzie karnym, drugi zaś ma ustanowiony z uwagi na swoje zachowanie dozór kuratora. Te okoliczności w ocenie skarżącej nie zostały w ogóle wzięte pod uwagę przez sąd, przy ustalaniu przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego, a zdaniem powódki takie zachowanie pozwanych dyskwalifikuje ich jako osoby, którym taki przywilej się należy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jest uzasadniona.

Wydane w omawianej sprawie rozstrzygnięcie w części przyznającej pozwanym uprawnienie do lokalu socjalnego zapadło z naruszeniem przepisu art. 14 ust 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733; tekst jednolity z dnia 7 lutego 2005 r. (Dz.U. Nr 31, poz. 266), (dalej : OchrLokU) polegającym na jego nieprawidłowym zastosowaniu.

Orzekając o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy pominął treść przepisu art. 14 ust 7 powołanej wyżej ustawy, zgodnie z którą, przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem

budownictwa społecznego. Powyższe stanowisko znajduje swoje potwierdzenie w wyroku sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r. (sygn. akt II CSK 484/07) z treści którego wynika, że wyłączenie stosowania art. 14 ust. 4 OchrLokU w stosunku do wspomnianej kategorii osób oznacza, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Z uwagi powyższe pomimo, że pozwany S. M. (1) należy do jednej z kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 OchrLokU – jest osobą bezrobotną, a nie może skorzystać z dobrodziejstwa powołanego przepisu gdyż nie zajmował lokalu należącego do publicznych zasobów mieszkaniowych. Z kolei wbrew stanowisku Sądu Rejonowego pozwanemu D. M. (1) nigdy nie przysługiwało wynikające z powołanego wyżej przepisu uprawnienie. Pozwany D. M. (1) nie może być uznany za osobę bezrobotną, powyższe wyklucza treść przepisu art. 2 ust 1 pik 2 lit g ustawy o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy^l z dnia 20 kwietnia 2004 r. (tekst jednolity z dnia 9 kwietnia 2008 r. (Dz.U. Nr 69, poz. 415). Okoliczność, że po ewentualnym opuszczeniu zakładu karnego może mieć problemy z znalezieniem pracy nie może stanowić dostatecznej okoliczności uprawniającej do przyznania mu statusu osoby bezrobotnej.

Brak możliwości zastosowania wobec pozwanych dobrodziejstwa wynikającego z powołanego wyżej art. 14 ust 4 nakładał na Sąd Rejonowy obowiązek zbadania ich sytuacji osobistej. Ustawa nakłada bowiem na sąd obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego, oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Struktura regulacji zawartej w art. 14 OchrLokU wskazuje z kolei na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc "dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia" (art. 14 ust. 3 OchrLokU).

Sąd pierwszej instancji nie zbadał powyższych okoliczności niemniej jednak ustalenia jakie w omawianej sprawie poczynił uprawniają do sanowania powyższego uchybienia przez Sąd Okręgowy.

Jak wynika z ustaleń Sądu Rejonowego pozwany S. M. (1) posiada wierzitelność w stosunku do byłego pracodawcy w wysokości 7000 zł. Sytuacja życiowa w jakiej się znalazł jest konsekwencją jego zachowań związanych z nadużywaniem alkoholu, (z tego powodu utracił uprawnienia do wykonywania wyuczonego zawodu kierowcy ciężarówki), brak jednocześnie przekonywującego dowodu na to, że stan jego zdrowia wyklucza podjęcie zatrudnienia. W toku postępowania pozwani nie przedstawili również żadnego wiarygodnego dowodu pozwalającego usprawiedliwić potrzebę przyznania lokalu socjalnego drugiemu z pozwanych D. M. (1). Obu pozwany można jednocześnie, jak słusznie zaznacza autorka apelacji przypisać zarzut nagannych zachowań w miejscu zamieszkania, a co za tym idzie dotychczasowy sposób korzystania z lokalu nie może być uznany za właściwy. W świetle wskazanych okoliczności obarczanie gminy obowiązkiem zapewnienia pozwanym lokalu socjalnego nie znajduje uzasadnienia, zwłaszcza biorąc pod uwagę powszechnie znane trudności w pozyskaniu tego typu lokali.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 386 § 1 k.p.c. orzekł o zmianie zaskarżonego wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. i obciążył pozwanych obowiązkiem zwrotu na rzecz powódki kosztów postępowania odwoławczego obejmujących opłatę od wniesionej apelacji.