

Sygn. akt II Ca 259/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2014 roku

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

Przewodniczący	SSO Paweł Hochman
Sędziowie	SSO Arkadiusz Lisiecki SSR del. Wioletta Krawczyk (spr.)
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa A. G.

przeciwko L. P., E. P. (1) i M. S.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda Gminy M. T.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji interwenienta ubocznego Gminy M. T.

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 16 stycznia 2014 roku, sygn. akt I C 1408/12

zmienia zaskarżony wyrok w punktach:

- pierwszym sentencji w ten sposób, że wyznacza termin opuszczenia lokalu na dzień 30 października 2014 roku;
- drugim sentencji w ten sposób, że nie przyznaje pozwany L. P. i E. P. (1) uprawnienie do lokalu socjalnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 259/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z powództwa A. G. przeciwko L. P., E. P. (1), M. S. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda Gminy M. T. M.. o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazał pozwany L. P., E. P. (1) i M. S. opróżnienie wraz ze wszystkimi rzeczami stanowiącymi ich własność lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku mieszkalnym położonym w T. M.. przy ul. (...) i wydanie go powódce A. G.,

2. orzekł, iż pozwanym L. P. i E. P. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
3. orzekł iż pozwanemu M. S. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
4. nakazał wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie pierwszym wyroku do czasu złożenia pozwany L. P. i E. P. (1) przez Gminę M. T. M.. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
5. oddalił wnioski o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda i interwenienta ubocznego kosztów procesu.

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

Tytuł prawny do przedmiotowego lokalu przy ul. (...) przysługuje powódce A. G..

Pozwani L. P., E. P. (1) i M. S. na powyżej wskazanej nieruchomości od 1967 roku zajmują bezpłatnie lokale mieszkalne o powierzchni 36 m² oraz 24 m² na zasadzie użyczenia - korzystając z ustnej zgody powódki.

Z uwagi na fakt, iż pozwani w przeszłości mieli nabyć przedmiotowy lokal sukcesywnie dokonywali licznych remontów: wymienili okna, i drzwi, pokryli dach i ocieplili dom na swojej części, postawili betonowy płot i komórkę.

W dniu 14 kwietnia 1992 roku L. i E. małżonkowie P. na poczet zakupu lokali zapłacili A. G. 12 000,00 zł.

L. P. leczy się na (...)utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego w kwocie 1 070,00 zł., natomiast E. P. (1) ze świadczenia rentowego w kwocie 757,05 zł. - jest (...) leczy się na - (...)

M. S. nadużywał alkoholu, pod wpływem którego stawał się agresywny. Od 4 września 2014 roku przebywa on w Zakładzie Karnym w G.. Przed pójściem do Zakładu Karnego z udziałem pozwanego dochodziło do licznych awantur z rodzicami oraz z sąsiadką J. K..

Wyrokiem zaocznym z dnia 12 kwietnia 2012 roku w sprawie II K 1265/11 Sąd Rejonowy w Tomaszowie M.. skazał M. S. za to, że w dniu 17 września 2011 roku w T. M.. przy ul. (...) uderzył J. K. w twarz, za co został skazany na karę 8 miesięcy pozbawienia wolności z warunkowym zawieszeniem na okres próby 3 lat oraz grzywnę 50 stawek dziennych po 10 zł.

Sąd Rejonowy zważył, iż przeprowadzona w toku postępowania dowodowego analiza materiałów dowodowych zgromadzonych w sprawie prowadzi do wniosku, iż istniała pomiędzy stronami umowa zbliżona do użyczenia mocą, której pozwani mogli nieodpłatnie używać przedmiotowych lokali.

Za istnieniem stosunku użyczenia świadczyć może także fakt zameldowania pozwanych w przedmiotowym mieszkaniu.

Na rozprawie w dniu 4 listopada 2013 roku pozwani L. P. i E. P. (1) uznali powództwo zatem w myśl art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Pozwana uznała żądanie pozwu, podtrzymała swe stanowisko pouczona o jego skutkach prawnych, nie zaprzeczyła również okolicznościom faktycznym wskazanym w uzasadnieniu pozwu. W tej sytuacji, zaistniała podstawa do przyjęcia tych okoliczności za przyznane, nie istniała tym samym konieczność prowadzenia postępowania dowodowego. W świetle tych okoliczności, brak jest podstaw, aby uznać, że uznanie powództwa jest sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Taki ewentualny wniosek musi znajdować wyraźne oparcie w okolicznościach sprawy, albowiem związanie sądu uznaniem powództwa jest zasadą, możliwość jego zakwestionowania zaś - wyjątkiem, co uniemożliwia jego rozszerzającą interpretację. Nadmierna ingerencja sądu pozostawałaby w sprzeczności z zasadami kontradiktoryjności oraz dyspozycyjności, stanowiącymi naczelną zasadę postępowania cywilnego.

W sytuacji, gdy tytuł prawny do lokalu przysługuje powódce, pozwani swoje uprawnienie do zajmowania lokalu opierali na szczególnym stosunku prawno-grzecznościowym, zbliżonym w swej istocie do umowy użyczenia. Podstawa prawna żądania eksmisji mieści się w tym wypadku - w stosowanym odpowiednio - przepisie art. 222 § 1 k.c. W sytuacji, gdy powódka zażądała opróżnienia lokalu (zaprzestania korzystania z rzeczy), a pozwani żądanie to uznali (wyrazili zgodę na orzeczenie eksmisji), sąd miał obowiązek orzec zgodnie z żądaniem pozwu.

Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego o umowie użyczenia (art. 716 k.c.) jest ona w każdym czasie odwoalna, między innymi w sytuacji gdy biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową, albo gdy rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy. W tej sytuacji użyczającemu przysługuje skuteczne względem biorącego w użyczenie uprawnienie do żądania zwrotu rzeczy. Z prawa tego powódka jako użyczająca skorzystała.

W sprawie niniejszej nie ma najmniejszej wątpliwości, iż A. G. jest właścicielem mieszkania, którego wydania żąda, a pozwani nadal lokalem tym faktycznie władają. Skoro stosunek prawny będący podstawą zajmowania przedmiotowego lokalu został wypowiedziany, pozwanym nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania lokalem. Dlatego też uznając roszczenie powódki za zasługujące na uwzględnienie, Sąd nakazał pozwanym L. P., E. P. (1) i M. S. opróżnienie wraz ze wszystkimi rzeczami stanowiącymi ich własność, lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku mieszkalnym położonym w T. M.. przy ul. (...) i wydanie go powódce A. G..

Stosownie do treści art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm). „w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania 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.

Stosownie do treści powołanego wyżej przepisu 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.

W ocenie Sądu co do pozwanych L. P. oraz E. P. (1) istnieją podstawy uzasadniające przyznanie im prawa do lokalu socjalnego w oparciu o ustęp 3 art. 14 powołanej wyżej ustawy. Za przyznaniem prawa do lokalu przemawia dotychczasowy sposób korzystania z tegoż lokalu, fakt czynienia na nieruchomości nakładów - wykonywanie bieżących remontów - szczególności wymiana okien i drzwi w części domu, pokrycie części dachu, wzniesienie betonowego ogrodzenia z jednej strony wspólnie z sąsiadami, ocieplenie domu, wybudowanie komórki. Stwierdzić należy, iż pozwani dbali o przedmiotową nieruchomość, nie tylko o zajmowany przez siebie lokal, jak o swoją własność. Podjęli nawet starania o zakup kamienicy i w oparciu o nieformalną umowę zapłacili znaczącą kwotę na poczet ceny jej zakupu. Niweluje to, zdaniem Sądu, uciążliwość jaką dla właścicielki jest konieczność dalszego znoszenia obecności pozwanych w lokalu, mimo wyroku eksmisyjnego, do czasu złożenia im oferty umowy najmu lokalu socjalnego. Pozwani zawierając nieformalną umowę liczyli na to, iż w przyszłości także będą mogli w przedmiotowym lokalu zaspokajać swe potrzeby mieszkaniowe. Także sytuacja osobista i rodzinna pozwanych uzasadnia przyznanie im lokalu socjalnego. Oboje małżonkowie to osoby w starszym wieku - emeryci ze stosunkowo niskimi uposażeniami (1070 zł i 570 zł). Oboje są ludźmi schorowanymi. Pozwana cierpi na niedosłuch, arytmie serca, zwyrodnienia kręgosłupa. Pozwany jest po zawale serca, leczy się na prostatę, cierpi na cukrzycę. Oboje pozwani znaczące kwoty wydają na leczenie. W tej sytuacji przy skromnych emeryturach faktycznie nie stać ich na wynajęcie mieszkania na wolnym, rynku. Posiadane oszczędności przeznaczyli na odkupienie nieruchomości od powódki.

Nie istnieją natomiast okoliczności, które uzasadniały orzeczenie o uprawnieniu do przyznania pozwanemu M. S. lokalu socjalnego. Sytuacja pozwanego nie spełnia również kryteriów „szczególnie uzasadnionego wypadku” w rozumieniu art. 320 k.p.c, co mogłoby uzasadniać wyznaczenie mu terminu do opróżnienia lokalu. Zwłaszcza fakt, że pozwany w chwili obecnej przebywa poza spornym lokalem, nie przemawia za przyznaniem mu szczególnej ochrony.

W przedmiocie braku uprawnienia pozwanego M. S. do otrzymania lokalu socjalnego Sąd wziął pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez niego, który wykroczał w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. W szczególności pozwany został skazany za przestępstwo popełnione na innej lokatorce nieruchomości przy ul (...).

Na podstawie art. 14 ust. 1, 3 i 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) biorąc pod uwagę sposób korzystania z lokalu, sytuację majątkową pozwanych oraz fakt, iż pozwani L. P. i E. P. (1) są osobami schorowanymi, utrzymującymi się ze świadczeń emerytalnych i rentowych Sąd orzekł, iż pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Natomiast na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy Sąd nakazał wstrzymanie opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwany przez Gminę M. T. M.. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając na uwadze ciężką sytuację majątkową pozwanych Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu na rzecz powoda.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł interwenient uboczny.

Apelujący zaskarżył wyrok w części, tj. w zakresie jego punktu 2 orzekającego, że pozwanym L. P. i E. P. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz co do jego punktu 4 nakazującego wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie pierwszym wyroku do czasu złożenia pozwany L. P. i E. P. (1) przez Gminę M. T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Zaskarżonemu wyrokowi skarżący zarzucił:

- naruszenie prawa materialnego, tj. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, że zachodzą przesłanki do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego w sytuacji, gdy dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu oraz ich sytuacja materialna i rodzinna stanowi o braku spełnienia przez pozwanych przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego;

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, iż sytuacja materialna, rodzinna pozwanych L. P. i E. P. (1) jest sytuacją szczególną w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150) oraz przyjęcie, że powyższa szczególna sytuacja oraz dotychczasowy sposób korzystania z lokalu uzasadnia przyznanie wyżej wymienionym pozwanym prawa do lokalu socjalnego;

- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 kpc poprzez przyjęcie dowolnej oceny zgromadzonego materiału w sprawie i bezpodstawne przyznanie pozwanym L. P. i E. P. (1) uprawnienia do lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze apelujący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez orzeczenie, iż pozwanym L. P. i E. P. (1) nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz uchylene wstrzymania wobec nich nakazu opuszczenia i opróżnienia tego lokalu oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja interwenienta ubocznego okazała się zasadna i skutkowałą zmianą zaskarżonego orzeczenia.

W pierwszej kolejności odnieść należy się do sposobu sformułowania przez interwenienta ubocznego zarzutów apelacyjnych. Pomimo że skarżący formalnie wyartykułował aż trzy zarzuty (naruszenia prawa materialnego, błędu w ustaleniach faktycznych oraz naruszenia prawa procesowego), analiza treści środka odwoławczego wskazuje, że faktycznie kwestionował wyłącznie ocenę prawną ustalonego przez Sąd meriti stanu faktycznego. Podnosił bowiem, iż ustalony stan faktyczny nie uzasadniał przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy u o zmianie Kodeksu cywilnego. Głównym argumentem uzasadniającym zmianę wyroku skarżący uczynił aktualną sytuację materialną L. i E. P. (1).

Sąd II instancji podziela stanowisko interwenienta ubocznego. Po pierwsze pozwani nie pozostają bez środków do życia – z tytułu renty i emerytury uzyskują miesięczny dochód w wysokości 1.827,05 zł. Powyższa kwota pozwala na wygospodarowanie środków niezbędnych do wynajęcia innego, porównywalnego do obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Po wtóre, wiek pozwanych nie stanowi przeszkody do zmiany centrum życiowego. Dolegliwości zdrowotne na jakie cierpią L. i E. P. (2) nie są nadzwyczaj uciążliwe, a do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych nie potrzebują oni szczególnych warunków czy specjalnie do tego przystosowanego lokalu.

Sąd I instancji przesłanki do przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego upatrywał między innymi w czynieniu przez pozwanych nakładów na nieruchomości, w tym szeregu remontów. Okoliczność ta w ocenie Sądu Okręgowego nie usprawiedliwia w sposób dostateczny zastosowanie art. 14 ust. 3 ustawy. Wynika z niej co prawda, że pozwani dbali o przedmiotowe mieszkanie i traktowali je jak własne, jednak nie jest to przesłanką uzasadniającą przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Podkreślić jednak należy, iż przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego kreuje wyłącznie tymczasową sytuację dalszego zamieszkiwania w lokalu. Stan rzeczy uległby zmianie z chwilą złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Korzystanie przez pozwanych z lokalu oraz z wykonanych przez nich remontów nie miałyby zatem trwałego skutku. Zważyć ponadto należy, iż ustawodawca wyposażył posiadaczy lokali w środki prawne umożliwiające zwrot poniesionych na nieruchomość nakładów (art. 230 kc w zw. z art. 226 kc).

Sąd Okręgowy dostrzega jednak fakt, że mieszkanie, z którego L. i E. P. (2) mają zostać eksmitowani, stanowiło przez wiele lat ich centrum życiowe. Okoliczność ta determinuje potrzebę zastosowania art. 320 kpc, według którego, w szczególnie uzasadnionych wypadkach, w sprawach o wydanie nieruchomości lub opróżnienie pomieszczenia sąd może wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd z urzędu odroczył termin opróżnienia lokalu do dnia 30 października 2014 r., uznając że okres 5 miesięcy jest wystarczający dla przygotowania się przez pozwanych do zmiany lokalu mieszkalnego.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 k.p.c orzekł jak w sentencji wyroku.

Na oryginale właściwe podpisy