

Sygn. akt II Ca 19/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2017 roku

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

Przewodniczący	SSA w SO Grzegorz Ślęzak
Sędziowie	SSO Paweł Hochman SSO Dariusz Mizera (spr.)
Protokolant	st. sekr. sąd. Anna Owczarska

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2017 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółce z o.o. w P.

przeciwko C. S. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 15 listopada 2016 roku, sygn. akt I C 1930/16

- zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim sentencji w ten sposób, że ustala, iż pozwanemu C. S. (2) przysługuje prawo do lokalu socjalnego i w związku z tym wstrzymuje wykonanie orzeczonej w punkcie pierwszym tegoż wyroku eksmisji do czasu przedstawienia mu przez Gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu;
- oddala apelację w pozostałej części i nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą na rzecz powoda.

SSA w SO Grzegorz Ślęzak

SSO Paweł Hochman SSO Dariusz Mizera

Sygn. akt II Ca 19/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 listopada 2016r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o. w P. przeciwko C. S. (2) o opróżnienie lokalu mieszkalnego

- nakazał pozwanemu C. S. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi rzeczami stanowiącymi jego własność i wydanie go powodowi (...) Sp. z o.o. w P.;
- orzekł, iż pozwanemu C. S. (2) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

3. nie obciążył pozwanego C. S. (2) obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda (...) Spółki z o.o. w P.

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

Powód zamieszkuje w mieszkaniu nr (...) przy ul. (...) w P. Umowę najmu w/w lokalu zawierał z powodem M. K. , który zmarł w maju 2016r . Mieszkanie znajduje się w zasobach (...).

Pomiędzy powodem a Miastem P. jest zawarta umowa dzierżawy z dnia 30 stycznia 2014r obowiązująca do dnia 31 stycznia 2017r obejmująca również lokal pozwanego.

Pozwany nie posiada umowy najmu w/w lokalu ani żadnego innego tytułu dotyczącego tego lokalu . Pozwany nie był spokrewniony ze zmarłym najemcą , był jego kolegą .

Pozwany jest emerytem, uzyskuje emeryturę w kwocie 1.400,00zł , nie ma żadnej grupy niepełnosprawności, nie ma również innego lokalu do którego może się wyprowadzić .

Pozwany był wzywany pismem z dnia 2 czerwca 2016r , które otrzymał 6 lipca 2016r. do opróżnienia lokalu w terminie 7 dni od otrzymania pisma . Pozwany nie wydał lokalu powodowi .

Mając takie ustalenia Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo podlega uwzględnieniu.

Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego w sprawie w szczególności dowodu z dokumentów w/w oraz zeznań pozwanego i przy uwzględnieniu większości okoliczności bezspornych umowa najmu lokalu w/w obowiązywała do chwili śmierci M. K. tj. do maja 2016r .

Pozwany natomiast zamieszkując lokal nr (...) przy ul. (...) nie posiada żadnego tytułu prawnego do tegoż lokalu i mimo wezwania go nie opuścił lokalu .

W konsekwencji należało przyjąć, że powód zasadnie domagał się nakazania pozwanemu opróżnienia lokalu nr (...) przy ul (...) w P. i wydania lokalu stronie powodowej , gdyż zgodnie z treścią art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten , kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny) jak i ten , kto nią faktycznie włada jak użytkownik , zastawnik , najemca ,dzierżawca lub mający inne prawo z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny) .

Stosownie zatem do treści art. 344§1 zdanie 1 k.c. przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń .

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie 1 wyroku .

W niniejszym postępowaniu należało również ustalić , czy pozwanemu powinno zostać przyznane uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego .

W myśl przepisu art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i 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.

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.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie wykazał zaistnienia przesłanek uprawniających pozwanego do uzyskania lokalu socjalnego .

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 102 zważywszy na charakter postępowania, sytuację majątkowo-rodzinną pozwanego jak również wywiązywaniem się pozwanego z należnościami za lokal .

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji wyroku .

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany zaskarżając wyrok w całości zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego polegające na uznaniu, że pozwany nie ma prawa do zajmowania lokalu ani też prawa do lokalu socjalnego oraz niewyjaśnienie wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności, a także pominięcie faktu dotyczącego okresu zajmowania lokalu przez pozwanego.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego jedynie w części jest zasadna.

Sąd Rejonowy błędnie wskazał podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia powołując się na art. 344 k.c. Przepis ten dotyczy roszczenia posesoryjnego o przywrócenie posiadania podczas gdy wynajmujący nie występował przeciwko powodowi z powództwem posesoryjnym, a z powództwem o wydanie przedmiotu najmu. Roszczenie o zwrot przedmiotu najmu przysługuje wynajmującemu bez względu na to czy jest właścicielem wynajmowanego lokalu, a jego podstawę w przedmiotowej sprawie stanowi art. 675§ 2 k.c. Z uwagi bowiem na wygaśnięcie umowy najmu głównego najemcy i zamieszkiwaniu w dalszym ciągu przez pozwanego w lokalu to na pozwanym spoczywa obowiązek zwrotu rzeczy najętej. Wynajmujący może bowiem żądać wydania przedmiotu najmu od osób korzystających z lokalu na podstawie podnajmu czy też innych stosunków prawnych nawiązanych bez udziału wynajmującego.

W takiej sytuacji powództwo o eksmisję jest pełni usprawiedliwione co zresztą znalazło swój wyraz w pkt 1 zaskarżonego wyroku. Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Rejonowego, iż w chwili obecnej pozwany nie posiada skutecznego wobec powoda prawa do dysponowania lokalem.

Przy czym należy przyjąć, iż pozwanego należy traktować jako lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1610). Pojęcie lokatora w rozumieniu w/w ustawy w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją jest szerokie i nawiązuje do takiego samego pojęcia użytego w art. 75 ust. 2 Konstytucji RP. Jego wykładnia zatem nie może się odrywać od określonego celu ustawy. Sąd Najwyższy przypomina (por. uchwała SN z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17), że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, mimo że nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z tym prawem Z tych względów nie można uznawać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, miały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy. Przyjmuje się że np. umowa użyczenia zawarta bez zgody wynajmującego pomimo treści art. 688² k.c. jest ważna, a jedyną sankcją przewidzianą w prawie jest możliwość wypowiedzenia umowy najmu głównemu najemcy. (por. art.11 ust. 2 pkt 3 w/w ustawy).

Tytuł prawny pozwanego wynikający z użyczenia mu lokalu przez najemcę upadł z chwilą śmierci głównego najemcy, a zatem na chwilę obecną pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego co było podstawą do skutecznego orzeczenia eksmisji.

Sąd orzekający eksmisję w każdej sytuacji jest obowiązany rozważyć czy eksmitowanej osobie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Jak wskazuje analiza motywów zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy rozważał tę kwestię jednakże stwierdził, iż pozwany nie spełnia przesłanek, o których mowa w 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016r. poz1610.) i w związku z tym ustalił, iż pozwanemu nie służy prawo do lokalu socjalnego.

Tymczasem uszło uwadze Sądu, iż przepis art. 14 ust. 4 w/w ustawy zobowiązuje Sąd do ustalania prawa do lokalu socjalnego w każdej sytuacji opisanej w tym przepisie co oczywiście nie stoi na przeszkodzie w orzeczeniu o prawie do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy. Zgodnie z tym przepisem 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.

Uwzględniając dotychczasową postawę pozwanego który tak naprawdę spłacił zadłużenie ciężące na lokalu, mieszka tam od kilkunastu lat, na bieżąco płaci wszelkie należności które obecnie stanowi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, a dodatkowo znajduje się sam w trudnej sytuacji utrzymując się z niewielkiej emerytury, a do tego jest człowiekiem schorowanym (wg jego oświadczenia toczy się postępowanie o ustalenie stopnia jego niepełnosprawności) .

Wszystkie te okoliczności pretendują pozwanego do tego aby przyznać mu prawo do lokalu socjalnego.

Dlatego też na podstawie art.386§ 1 k.p.c. należało orzec jak w pkt 1 wyroku wstrzymując jednocześnie wykonanie eksmisji do czasu zaoferowania pozwanemu przez Gminę Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego stosownie do art. 14 ust. 6 ustawy.

W pozostałym zakresie apelacja jest bezzasadna i jako taka musiała zostać oddalona, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

Na podstawie art. 102 k.p.c. uwzględniając trudną sytuację pozwanego Sąd postanowił nie obciążać go obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kosztów procesu za instancję odwoławczą.

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSO Paweł Hochman SSO Dariusz Mizera