

Sygn. akt III Ca 406/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Jacek Małodobry

Sędzia SO Ewa Adamczyk (sprawozdawca)

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. T.

przeciwko Z. L.

z udziałem interwenienta ubocznego Miasta N.

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 8 maja 2014r., sygn. akt I C 2242/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- w pkt I po słowach: „...przy ul. (...),” dodaje słowa „z powodu wykraczania w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku”,

- uchyla pkt II i III;

2. zasądza od pozwanego Z. L. na rzecz interwenienta ubocznego Miasta N. kwotę 260 zł (dwieście sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt III Ca 406/14

UZASADNIENIE

Powódka M. T. domagała się nakazania pozwanemu Z. L. aby opróżnił z rzeczy i osób prawa jego reprezentujących i wydał powódce lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku przy ul. (...) w N., nie przyznawania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego oraz zasądzenia kosztów procesu i kosztów zastępstwa prawnego wg norm przepisanych.

Na uzasadnienie podała, że pozwany doprowadził zajmowany przez siebie lokal do ruiny, uniemożliwia przeprowadzanie w nim przeglądów, zanieczyszcza podwórze, załatwia potrzeby fizjologiczne poza mieszkaniem przez siebie zajmowanym. Ponadto przez kilka tygodni 2012r. podnajął lokal osobie trzeciej bez zgody powódki.

Jako podstawę prawną wypowiedzenia stosunku najmu powódka wskazała art. 11 ust. 1 w zw. z ust. 2 pkt 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i dodatkach mieszkaniowych.

Pozwany Z. L. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Zaprzeczył, aby doprowadzał do zniszczeń lokalu czy zaśmiecania oraz brudzenia kamienicy. Twierdził, że budynek jest w złym stanie technicznym, czemu winna jest powódka jako właścicielka, ponadto wskazał że powódka odmówiła zgody na podłączenie do jego lokalu gazu, więc zmuszony był do podłączenia samowolnie piecyka gazowego, aby zapewnić ciepło w mieszkaniu w zimie. Na wypadek uwzględnienia żądania eksmisji z powołaniem na zasady współżycia społecznego pozwany wniósł o przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego.

Interwenient uboczny Miasto N. wniósł o uwzględnienie żądania pozwu i nie przyznawanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

Wyrokiem z dnia 8 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w Nowym Sączu nakazał pozwanemu Z. L. aby opróżnił z osób i rzeczy prawa jego reprezentujących i wydał w stanie wolnym od obciążeń powódce M. T. lokal mieszkalny położony w N., przy ul. (...) (pkt I). W pkt II wyroku Sąd przyznał pozwanemu prawo do lokalu socjalnego z zasobów Miasta N., wstrzymując w pkt III wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanemu przez Miasto N. oferty najmu lokalu socjalnego. Nadto zasądził od pozwanego na rzecz powódki zwrot kosztów sądowych w kwocie 200 zł oraz kosztów zastępstwa przez radcę prawnego w kwocie 137 zł.

Powyższe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach.

Powódka jest właścicielką przedmiotowego lokalu mieszkalnego, położonego w N. przy ul. (...). Pozwany Z. L. mieszkał w mieszkaniu powódki od urodzenia, najpierw z rodzicami, a potem z własną rodziną. Około 10 lat wstecz jego żona i dzieci wyprowadzili się z mieszkania. Pozwany jest bezrobotny, bez prawa do zasiłku, uzyskuje pomoc z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Pozwany pozostaje w leczeniu. Pozwany od wyprowadzenia się żony nie sprzątał mieszkania, nie mył okien. Z powodu nie regulowania rachunków za gaz, został mu on odcięty. Próbował podłączyć piecyk gazowy do instalacji wentylacyjnej, jednak został ukarany za to mandatem karnym i zobowiązany do likwidacji samowolnie podłączonej instalacji.

Pozwany zbierał różne wielkogabarytowe przedmioty które znajdował na śmietnikach i przynosił je do budynku przy ul. (...), składując na podwórzu. W mieszkaniu pozwanego nie funkcjonowała toaleta. Pozwany i jego koledzy załatwiali potrzeby fizjologiczne w piwnicach, na klatce schodowej, na podwórzu budynku. Pozwany ma psa, którego wypuszczał samego na podwórze.

Sąsiedzi skarżyli się do właścicielki mieszkania na uciążliwe zachowania pozwanego.

Kilka razy w kamienicy i mieszkaniu pozwanego interweniowała Straż Pożarna.

Powódka w piśmie z 19 lipca 2012r. upomniała pozwanego, natomiast w dniu 24 września 2012r. wypowiedziała pozwanemu stosunek najmu w oparciu o art. 11 ust. 1 w zw. z ust. 2 pkt 1 i 3 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i dodatkach mieszkaniowych, ponawiając wypowiedzenie w dniu 23 maja 2013 roku.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd I instancji uznał, iż żądanie pozwu zasługiwało na uwzględnienie co do żądania eksmisji, natomiast sąd nie podzielił stanowiska powódki i interwenienta co do nie przyznawania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

Zdaniem Sądu Rejonowego zgromadzony materiał dowodowy potwierdził, że pozwany swoim zachowaniem wyczerpał przesłankę niezbędną do wypowiedzenia stosunku najmu przewidzianą w art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i dodatkach mieszkaniowych, bowiem korzysta z lokalu przez siebie zajmowanego w sposób sprzeczny z umową i zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, oraz wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Odnosząc się do kwestii lokalu socjalnego, Sąd I instancji wskazał, iż z art. 14 ust. 5 w zw. z art. 13 oraz z art. 17 powołanej ustawy wynika, że w razie gdy sąd orzeka o eksmisji z powodu wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku – może nie orzec o prawie do lokalu socjalnego dla osoby eksmitowanej. Porównanie tych przepisów pokazuje zdaniem sądu niekonsekwencję ustawodawcy co do zakazu przyznania osobie eksmitowanej prawa do lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu Rejonowego z art. 14 ust. 5 w zw. z art. 13 wynika że sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Z kolei art. 17 narzuca przymus nie przyznawania lokalu socjalnego w razie gdy powodem opróżnienia lokalu jest wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

Zdaniem sądu przepisy te odmiennie rozstrzygają identyczne sytuacje faktyczne, w związku z czym sąd przyjął, że ma prawo samodzielnie, oceniając konkretną sytuację faktyczną, dokonać wyboru co do przyznania lub nie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. W ocenie Sądu okoliczności przedmiotowej sprawy potwierdziły, że pozwany zachowuje się w sposób uciążliwy dla innych mieszkańców i wykracza przeciwko porządkowi domowemu, a jednocześnie, że pozwany jest chory, bezrobotny, korzysta z pomocy opieki społecznej i nie wchodzi w konflikty z sąsiadami. Dlatego Sąd uznał, że zasady współżycia społecznego przemawiają za przyznaniem pozwanemu prawa do lokalu socjalnego z zasobów Miasta N..

Mając na uwadze powyższe, Sąd I instancji nakazał pozwanemu opuszczenie przedmiotowego lokalu, przyznał pozwanemu prawo do lokalu socjalnego, wstrzymał wykonanie wyroku eksmisyjnego do czasu złożenia pozwanemu oferty najmu lokalu socjalnego przez Miasto N..

Wobec przegrania sprawy przez pozwanego, Sąd zasądził od niego na rzecz powódki zwrot kosztów procesu, w oparciu o art. 98 k.p.c.

Interwenient uboczny zaskarżył powyższy wyrok w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie II oraz III, zarzucając naruszenie prawa materialnego, a to:

- art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego błędne zastosowanie w okolicznościach niniejszej sprawy, co miało zasadniczy wpływ na jego ocenę i późniejsze rozstrzygnięcie,

- art. 14 w zw. z art. 17 wyżej powołanej ustawy poprzez ich błędną wykładnię, względnie niezastosowanie w okolicznościach rozpatrywanej sprawy.

Apelujący wniósł o zmianę orzeczenia Sądu I instancji poprzez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego oraz o wskazanie w treści orzeczenia powodów, dla których Sąd nakazuje opróżnienie lokalu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna. Skutecznie podniesiono w niej zarzut naruszenia prawa materialnego.

W sprawie nie zachodzą okoliczności powodujące nieważność postępowania wskazane w art. 379 k.p.c.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że złożona w rozpoznawanej sprawie apelacja ograniczała się jedynie do kwestii zasadności przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. Apelujący nie kwestionował przy tym zasadności rozstrzygnięcia Sądu I instancji w pozostałej mierze.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne, bowiem zostały poczynione w oparciu o wszechstronną analizę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego dokonaną z uwzględnieniem wskazań wiedzy, zasad doświadczenia życiowego i logicznego myślenia. Przyjął Sąd zatem za wykazane i w konsekwencji prawidłowo ustalone przyczyny wypowiedzenia stosunku najmu, tj. że pozwany korzystał z lokalu w sposób sprzeczny z umową, zanieczyścił obowiązki dopuszczając do pozostania szkód oraz wykraczał w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali (art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy...).

Sąd Rejonowy błędnie jednak przyjął, iż w tak ustalonym stanie faktycznym znajdują zastosowanie przepisy zarówno art. 14 ust. 5 w zw. z art. 13, jak i art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i dodatkach mieszkaniowych (zwana dalej ustawą o ochronie praw lokatorów).

Zgodnie z brzmieniem art. 13 ust. 1 wyżej powołanej ustawy jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

W okolicznościach niniejszej sprawy podmiotem inicjującym postępowanie o eksmisję jest właścicielka lokalu zajmowanego przez pozwanego, a nie inny lokator, czy właściciel innego lokalu znajdującego się w budynku. Ponadto należy zauważyć, iż powódka nie wytacza powództwa o rozwiązanie przez Sąd stosunku najmu, gdyż wcześniej wypowiedziała go stosownie do art. 11 ust. 1 w zw. z ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Mając powyższe na uwadze niezasadne było przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż przepis art. 13 ustawy ma zastosowanie w stanie faktycznym niniejszej sprawy.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji błędnie wskazał na „niekonsekwencję ustawodawcy” porównując brzmienie art. 13 oraz art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepisy te normują bowiem odmienne sytuacje faktyczne.

W sytuacji gdy to właściciel lokalu żąda eksmisji byłego najemcy (wypowiadając wcześniej stosunek najmu) z uwagi na stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego Sąd I instancji powinien zastosować wprost dyspozycję art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W realiach niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, iż do eksmisji pozwanego z zajmowanego lokalu doszło z uwagi na rażące i uporczywe wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu oraz niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Sam pozwany nie wnosił apelacji od wyroku Sądu I instancji.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zobligowany był do zastosowania art. 17 ust. 1, zgodnie z którym art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu są okoliczności wskazane wyżej. W takim przypadku Sąd nie musi w ogóle orzekać ani pozytywnie, ani negatywnie, o uprawnieniu do lokalu socjalnego, bowiem art. 17 wyłącza stosowanie art.

14 w tym ustępie pierwszego, 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.

Konsekwencją zastosowania art. 17 ust. 1 ustawy jest jednak obowiązek Sądu wskazania w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu powodów tego opróżnienia (art. 17 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił rozstrzygnięcie zawarte w pkt II i III wyroku oraz w pkt I wskazał powody opróżnienia lokalu.

Należy zauważyć, iż Sąd Okręgowy w rzeczywistości nie dokonał zmiany pkt I wyroku, który nie był zaskarżony apelacją interwenienta ubocznego a pozwany w ogóle apelacji nie składał, bowiem nie ingerował w jego treść, a jedynie uzupełnił o wskazanie powodów dla których Sąd nakazał opróżnienie lokalu, do czego był zobligowany z mocy art. 17 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu, zasądzając od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 260 zł, na którą złożyły się opłata od apelacji w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie radcy prawnego ustalone w oparciu o § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości 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.

(...)