

Sygn. akt II Ca 462/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2016 roku

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

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera (spr.) SSR del. Witold Uchroński
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 1 września 2016 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa M. O.

przeciwko J. G. (1), A. B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 26 kwietnia 2016 roku, sygn. akt I C 97/16

uchyla zaskarżony wyrok w punktach drugim, czwartym i piątym sentencji i sprawę w tym zakresie przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Radomsku pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSO Dariusz Mizera SSR del. Witold Uchroński

Sygn. akt II Ca 462/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy w Radomsku po rozpoznaniu sprawy z powództwa M. O. przeciwko J. G. (1) i A. B. o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1.nakazał pozwanym J. G. (1) i A. B. aby opróżnili i wydali powódce M. O. nieruchomość położoną w miejscowości Ł., gmina K., oznaczoną w ewidencji gruntu numerem działki (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku urządzona jest księga wieczysta (...) wraz z rzeczami i osobami ich prawa reprezentującymi;

2.uprawnił pozwanego J. G. (1) do otrzymania lokalu socjalnego;

3. nie uprawnili pozwanej A. B. do otrzymania lokalu socjalnego;

4. nakazał wstrzymanie opróżnienia nieruchomości opisanej w punkcie pierwszym wyroku w stosunku do pozwanego J. G. (1) do czasu złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

4. nie obciążył pozwanych kosztami postępowania w sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

Powódka jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Ł., gmina K., oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku urządzona jest księga wieczysta (...), którą otrzymała w drodze spadkobrania po swojej matce J. G. (2).

Wcześniej właścicielem nieruchomości objętej pozwem była J. G. (2), która była siostrą pozwanego. Uzyskała prawo własności tej nieruchomości na skutek dziedziczenia po swojej matce i zrzeczenia się na jej rzecz udziału w tej nieruchomości przez pozwanego J. G. (1).

G. zmarła w 2005 roku. J. G. (1) jest zatem wujem powódki, a jednocześnie jej ojcem chrzestnym. Pozwany zamieszkiwał w domu mieszkalnym na przedmiotowej nieruchomości od urodzenia, za życia J. G. (2) jak i po śmierci na skutek użyczenia tej nieruchomości przez J. G. (2) a potem przez powódkę, która zezwoliła swojemu wujowi na zamieszkanie na jej posesji.

Pozwany zamieszkiwał sam na tej nieruchomości, a w późniejszym okresie kiedy związał się z A. B. spędzali tam również wspólnie czas. A. B. miała tam swoje rzeczy, pomagała pozwanemu w prowadzeniu domu, ogródka.

Pozwany jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna od dnia 24 lutego 2016 roku, bez prawa do zasiłki. Pozwany nie ma żadnego mieszkania. Pozwana jest zatrudniona w firmie (...) z najniższym wynagrodzeniem i posiada własne mieszkanie w R. przy ul. (...). Pozwany zamieszkuje z pozwaną, którzy tworzą związek konkubencki.

Mając takie ustalenia Sąd Rejonowy zważył, iż podstawą powództwa jest art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z nim właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie koniecznym stało się zatem zbadanie, czy powódka jest właścicielem nieruchomości i czy pozwanym przysługuje jakiegokolwiek prawo do władania tą nieruchomością. Z uwagi na fakt, że prawo własności powódki jest bezsporne i nie było kwestionowane, ocenie Sądu podlegał stosunek prawny łączący powódkę i pozwanych w zakresie dotyczącym spornej nieruchomości.

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy uznać należy, że pozwani zajmowali sporną nieruchomość na podstawie umowy użyczenia. Umowa taka została zawarta w sposób konkludentny z samą powódką. Bezspornym jest, że strony nie zawierały żadnej umowy najmu. Nigdy też pozwani nie uiszczały na rzecz powódki, ani jej poprzednika prawnego żadnych należności w związku z zamieszkiwaniem na spornej nieruchomości. Użyczenie jest umową korzystania z cudzej rzeczy. Cechą charakterystyczną użyczenia, odróżniającą ją od najmu, ale za to upodabniającą do darowizny, jest nieodpłatność. Wyłącznym obowiązkiem użyczającego pozostaje znoszenie używania rzeczy przez biorącego oraz powstrzymywanie się od jakichkolwiek czynności ograniczających uprawnienia biorącego wynikających z umowy. Jak to wynika z wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2009-12-03, II CSK 550/09 Opubl: Legalis „Umowa użyczenia, motywowana jest najczęściej bezinteresownością i chęcią przyścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego”.

Powódka akceptowała obecność pozwanych na jej nieruchomości i sposób korzystania z niej, a także nie żądała od nich czynszu. Pozwani zajmowali zatem sporną nieruchomość na podstawie umowy użyczenia, gdyż korzystali

z niej za zgodą właścicieli nieodpłatnie. Jednakże po pewnym czasie pomiędzy stronami rozpoczęły się konflikty osobiste, które w ocenie powódki były podsycane przez pozwaną i wezwaniem z dnia 21 grudnia 2015 roku powódka wezwała pozwanych do opuszczenia zajmowanej nieruchomości, czym jednocześnie wypowiedziała wskazaną umowę użyczenia. Jako właściciel nieruchomości miała zatem prawo żądać, aby użyczana nieruchomość została opuszczona.

Mając zatem na uwadze, że pozwani w dacie orzekania nie posiadali żadnego tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością powódki koniecznym było nakazanie pozwanym jego opuszczenia i opróżnienia.

Zgodnie z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 733) 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. Zgodnie z ust. 4 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

1.kobiety w ciąży,

2.małoletniego, niepełnosprawnego 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 ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

3.obłożnie chorych,

4.emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

5.osoby posiadającej status bezrobotnego,

6.osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Przenosząc treść cytowanych przepisów na grunt rozpoznawanej sprawy koniecznym stało się ustalenie, czy pozwani spełniali przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Jak wynika z zeznań pozwanej nie posiada ona statusu osoby bezrobotnej, posiada własne mieszkanie i nie należy do kategorii innych osób wymienionych we wskazanym wyżej przepisie. Zatem z tych względów Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanej A. B. do otrzymania lokalu socjalnego.

Odnosnie pozwanego J. G. (1) to z zaświadczenia wydanego przez Powiatowy Urząd Pracy w R. wynika, że pozwany posiada status bezrobotnego bez prawa do zasiłku. Pozwany nigdzie nie pracuje, nie ma własnego mieszkania i grzecznościowo zamieszkuje u A. B.. Pozwany utracił jednak tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, a zatem zgodnie z art. 14 ust. 7 cytowanej ustawy w rozpoznawanej sprawie nie miałby zastosowania przepis art. 14 ust. 4 tej ustawy.

Jednak jak wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu z dnia 24 października 2013 roku LEX nr 1716906, który sąd w pełni aprobuje, w niniejszej sprawie nie może mieć zastosowania art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, gdyż przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r., (co wynika z art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.). Jak wynika z zeznań samej powódki pozwany zamieszkuje na jej posesji od urodzenia, zatem jeszcze za życia J. G. (2) po przeniesieniu na jej rzecz swego udziału w prawie własności tejże nieruchomości zamieszkiwał tam na podstawie umowy użyczenia zawartej najpierw z J. G. (2), a potem z powódką.

Z tej przyczyny Sąd nie mógł orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec pozwanego, skoro należy on do grupy podmiotów wskazanych w art. 14 ust. 4 ustawy. Pozwany jest osobą bezrobotną i nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Wprawdzie z zeznań powódki i zeznań pozwanej złożonych w toku

postępowania karnego wynika, że pozwany zamieszkuje u pozwanej A. B., to w ocenie sądu zamieszkiwanie to ma charakter grzesnościowy. A. B. przyznała, że wkrótce wyjeżdża do Anglii i pozwany nie będzie już u niej zamieszkiwał.

Należy mieć jeszcze na uwadze fakt, że Sąd może jednak fakultatywnie orzec o prawie do lokalu socjalnego wobec osoby, której nakaz opróżnienia lokalu dotyczy, a która nie należy do jednej z kategorii osób wymienionych w przepisie art. 14 ust. 4 cyt. ustawy. Zgodnie bowiem z treścią art. 14 ust. 1 i 3 cyt. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd uznał, że biorąc pod uwagę sytuację materialną i rodzinną pozwanego, winien on otrzymać lokal socjalny. Nieruchomość, na której zamieszkiwał stanowiła jego majątek rodzinny. Pozwany zamieszkiwał tam tuł urodzenia. Chcąc przekazać nieruchomość na rzecz powódki, zrzekł się swojego udziału w tej nieruchomości na swoją siostrę (...)nieodpłatnie. Powódka jest chrześnicą pozwanego i w zasadzie nie ma żadnego konfliktu z pozwanym, a jedynie z pozwaną. Powódka nie mieszka na nieruchomości, ma swoje mieszkanie w R.. Pozwany zamieszkując na spornej nieruchomości dbał o nią, opłacał wszystkie media. Pozwany poza powódką nie ma żadnej rodziny, nie ma dzieci, rodzeństwa, jest bezrobotny.

Z tych względów Sąd uznał, że zachodzą przesłanki do przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 i 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.)

Konsekwencją przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego było nakazanie wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego zgodnie z art. 14 ust. 6 cytowanej wyżej ustawy. O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o treść art. 102 k.p.c. nie obciążając pozwanych kosztami postępowania w sprawie, z uwagi na ich sytuację majątkową.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w części tj.

- w jego pkt 2. w całości tj. w zakresie uprawnienia pozwanego J. G. (1) do otrzymania lokalu socjalnego;
- w jego pkt. 4 w całości tj. w zakresie wstrzymania opróżnienia nieruchomości powódki w stosunku do pozwanego J. G. (1) do czasu złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
- w jego pkt. 5 w całości tj. w zakresie nie obciążenia pozwanych kosztami postępowania w sprawie.

Apelacja zaskarżonemu wyrokowi zarzuca:

- naruszenie przepisów postępowania, którego mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a/ odmowę uznania mocy dowodowej wezwań pozwanych J. G. (1) i A. B. do opróżnienia z rzeczy i wydania nieruchomości wraz z potwierdzeniem ich doręczenia listem poleconym, z którego to dowodu wynika, że aktualnym miejscem zamieszkania pozwanego J. G. (1) jest należąca do jego konkubiny nieruchomość położona w R. przy ul. (...) lok.(...);

b/ uznanie za wiarygodne zeznań pozwanych, w części dotyczącej aktualnego miejsca zamieszkania pozwanego J. G. (1), co stoi w sprzeczności, z zeznaniami powódki M. O. i pozwanej A. B. złożonych w toku postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w Radomsku VI Wydział Karny w sprawie sygn. akt: VI K 83/16;

c/ dowolną ocenę dowodów w kontekście całokształtu materiału dowodowego sprawy w odniesieniu do przyjęcia przez Sąd Rejonowy w Radomsku I Wydział Cywilny, że zamieszkiwanie pozwanego J. G. (1) u jego konkubiny A. B. ma wyłącznie charakter grzesnościowy;

d/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Rejonowego w Radomsku I Wydział Cywilny z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na uznaniu, że pozwany J. G. (1) nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych podczas, gdy na podstawie zebranego materiału dowodowego należy stwierdzić, że pozwany J. G. (1) zamieszkuje i może zamieszkiwać u swojej konkubiny A. B..

- naruszenie przepisów postępowania, którego mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 102 k.p.c. poprzez nie obciążenie pozwanych kosztami postępowania w sytuacji, gdy ich sytuacja majątkowa jest dobra.

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. /Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm./ poprzez:

a/ uznanie, że pozwany J. G. (1) spełnia przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego w sytuacji, gdy ten pozwany może zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany;

b/ orzeczenie o uprawnieniu pozwanego J. G. (1) do otrzymania lokalu socjalnego w sytuacji, gdy ten pozwany nie zamieszkuje na nieruchomości objętej pozwem o eksmisję.

3/ na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie przez Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim dowodu z dokumentu w postaci faktury wystawionej przez (...) S.A. Oddział z siedzibą w Ł. w dniu 16 maja 2016 roku - dotyczącej dostawy energii elektrycznej w okresie od dnia 11 marca 2016 roku do dnia 10 maja 2016 roku - w celu stwierdzenia, że pozwany J. G. (1) nie zamieszkuje i nie ma zamiaru zamieszkiwać na nieruchomości objętej pozwem o eksmisję.

Biorąc pod uwagę powyższe apelująca wnoszą o zmianę wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku I Wydział Cywilny w zaskarżonej części poprzez nie uprawnienie pozwanego J. G. (1) do otrzymania lokalu socjalnego oraz uchylenie wstrzymania opróżnienia nieruchomości powódki do czasu złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jak również o ponowne rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu za pierwszą instancję. Nadto o zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja odnosi skutek w postaci uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy w zaskarżonym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Radomsku.

Zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd II instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Niezależnie zatem od podniesionych w apelacji argumentów zaskarżone orzeczenie nie może się ostać albowiem brak zawiadomienia gminy K. w przypadku orzeczenia o lokalu socjalnym pozbawia w istocie gminę możliwości obrony jej praw prowadząc do nieważności postępowania.

W myśl art. 379 pkt 5 k.p.c. nieważność postępowania zachodzi jeżeli strona została pozbawiona możliwości obrony swych praw. Przyjmuje się, że pozbawienie strony możliwości obrony swoich praw polega na tym, że z powodu wadliwości procesowych Sądu lub strony przeciwnej będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów k.p.c., strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części.

W realiach niniejszej sprawy rozważyć należało w pierwszej kolejności, czy pojęciem „strony” w rozumieniu w/w przepisu objęci są jedynie powód i pozwany, czy również podmiot publicznoprawny (tu: gmina), który w przypadku zawiadomienia go o toczącym się postępowaniu mógłby złożyć oświadczenie o wstąpieniu do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

Zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2005.31.266, ze zm.), w sprawie o opróżnienie lokalu sąd

z urzędu zawiadamia gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy. Redakcja przywołanego wyżej przepisu wskazuje jednoznacznie, że chodzi w nim o obowiązek, nie zaś uprawnienie sądu do zawiadomienia gminy o toczącym się postępowaniu. Realizacja przez sąd tego obowiązku umożliwia gminie złożenie oświadczenia o wstąpieniu do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego. Brak takiego działania sądu może pozbawić gminę możliwości obrony jej ustawowych praw (jak choćby składania wniosków dowodowych, czy też składania środków zaskarżenia) i prowadzić do nieważności postępowania. Pogląd ten znajduje oparcie w orzecznictwie (por: uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 25 lutego 2011r. , I ACa 928/10, baza Legalis). W tej sytuacji, skoro Sąd nie zawiadomił gminy o toczącym się postępowaniu, a w zaskarżonym wyroku z dnia 26 kwietnia 2016r. zawarł rozstrzygnięcie w przedmiocie uprawnienia pozwanego J. G. (1) do lokalu socjalnego, przyjąć należało, że ziściły się przesłanki określone w art. 379 pkt 5 k.p.c. dające podstawę do stwierdzenia nieważności postępowania, a w konsekwencji uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, a to na podstawie art. 386§2 k.p.c..

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy zawiadomi gminę K. o toczącym się postępowaniu pouczając o możliwości wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego i poinformuje o stanie sprawy. Po wstąpieniu gminy do sprawy Sąd przeprowadzi postępowanie dowodowe zgodnie z wnioskami stron, następnie dokona oceny zebranego materiału dowodowego i wyda rozstrzygnięcie.

W przypadku braku wstąpienia gminy do postępowania Sąd ponownie oceni zebrany materiał dowodowy mając przy tym na uwadze oświadczenia pozwanej A. B. złożone na rozprawie odwoławczej, iż pozwany jeżeli J. G. (1) już nie zamieszkuje u niej, a nadto uwzględni także złożony w postępowaniu odwoławczym dowód w postaci faktury za energię elektryczną oraz fakt, iż pozwany w dalszym ciągu posiada status bezrobotnego. Oceniając całokształt materiału dowodowego ponownie wyda rozstrzygnięcie w uchylonym zakresie.

SSO Jarosław Gołębiowski SSO Dariusz Mizera del.SSR Witold Uchroński