

Sygn. akt IV Ca 1922/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Anna Wrembel-Woźniak

Sędziowie SO Mariusz Jabłoński

SR del. Michał Marcysiak (spr.)

Protokolant protokolant sądowy Magdalena Wierzchowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 maja 2017 r. w Warszawie sprawy

z powództwa (...) W.

przeciwko S. C. (1), B. N. i S. O.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie

z dnia 5 października 2016 r., sygn. akt I C 352/14

uchyla zaskarżony wyrok w części dotyczącej S. C. (1), B. N. i S. O. i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu w instancji odwoławczej.

Mariusz Jabłoński Anna Wrembel-Woźniak Michał Marcysiak

Sygn. akt IV Ca 1922/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 października 2015 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie: I nakazał pozwanym S. O., S. C. (1), S. C. (2), A. O. i B. N. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ul. (...) w W. i wydanie tego lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy powodowi (...) W., II nie orzekł o prawie pozwanych S. O., S. C. (1), S. C. (2), A. O. i B. N. do lokalu socjalnego, III zasądził solidarnie od pozwanych: S. O., S. C. (1), S. C. (2), A. O. i B. N. na rzecz powoda (...) W. kwotę 320 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), znajdujący się w budynku przy ul. (...) w W. wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego (...) W. i stanowi jego własność. W dniu 19 listopada 2011 r. w wyniku kontroli pustostanów okazało się, że lokal został samowolnie zajęty przez S. O., S. C. (2) i ich małoletniego syna A. O.. Osoby te zostały poinformowane przez osobę przeprowadzającą kontrolę o konieczności opuszczenia lokalu w terminie do dnia 25 listopada 2013 r. W dniu 25 listopada 2013 roku powód wezwał pozwanych S. C. (2), S. O. oraz A. O. do

opuszczenia przedmiotowego lokalu. S. C. (2) oraz małoletni A. O. wyprowadzili się z lokalu w grudniu 2013 r., ale w lokalu tym nadal znajdują się ich rzeczy osobiste. Obecnie lokal jest samowolnie zajmowany przez S. O., S. C. (1) oraz małoletnią B. N.. S. O. ma 25 lat, od 9 września 2015 r. do 28 września 2015 r. tymczasowo nie pracował, lecz w dniu 29 września 2015 r. miał podjąć pracę przy robotach wykończeniowych. Nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna i nie ma prawa do zasiłku. Przed datą 9 września 2015 roku pracował jako sprzedawca w sieci delikatesów, a jego zarobki kształtowały się na poziomie 1500 zł miesięcznie. Jest zobowiązany do zapłaty alimentów na rzecz syna A. O. w wysokości 300 zł miesięcznie. S. O. jest obecnie w związku ze S. C. (1). Nie ma problemów zdrowotnych. Nie dysponuje tytułem prawnym do innego lokalu. S. C. (1) ma 21 lat, pracuje jako sprzedawca – kasjer. Jej zarobki kształtują się na poziomie 1500 zł miesięcznie, częściowo wynagrodzenie ma zajęte przez komornika. Nie ma przyznanych alimentów na córkę ani prawa do zasiłku, nie korzysta z opieki społecznej. Przedmiotowy lokal zajmuje od lipca 2015 r., wcześniej mieszkała w mieszkaniu stanowiącym własność jej babci. Jej matka również posiada mieszkanie, w którym zamieszkuje wraz z dwoma siostrami pozwanej oraz ich mężami i dziećmi, a także dwoma braćmi pozwanej. Córka S. C. (1) – B. N. jest w wieku przedszkolnym i jest zdrowa.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dowody z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz akta lokalowe, a także zeznania pozwanych S. C. (1) i S. O.. Sąd ocenił je jako wiarygodne.

W świetle powyższego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne. Stwierdził, że powód jako właściciel przedmiotowego lokalu ma prawo żądać od pozwanych opuszczenia i opróżnienia go z ich rzeczy, a podstawą prawną tego roszczenia jest art. 222 § 1 k.c. przyznający właścicielowi roszczenie windykacyjne przeciwko osobie, która włada faktycznie jego rzeczą. Żądanie to mogłoby zostać, zdaniem Sądu, oddalone jedynie w przypadku gdyby pozwani wykazali, że przysługuje im skuteczne uprawnienie do władania rzeczą, czego nie udowodnili. Pozwany S. O. zeznawał na rozprawie w dniu 28 września 2015 r., iż rzeczony pustostan był zamknięty i zabity deskami, zaś on dostał się do niego poprzez odkręcenie desek, a następnie przeniósł tam swoje rzeczy. Ponadto Sąd Rejonowy z urzędu rozważył, czy zachodzą okoliczności, o jakich mowa w dyspozycji art. 5 k.c. i uznał, że żadne wyjątkowe uwarunkowania, które czyniłyby eksmisję pozwanych z przedmiotowego lokalu sprzeczną z zasadami współżycia społecznego nie zachodzą. Sąd Rejonowy rozważał również, czy pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego w świetle art. 24 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Sąd Rejonowy stwierdził, że ustawodawca ustanowił w tym przepisie ogólną zasadę nieprzysługiwania lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal samowolnie, wobec których sąd nakazał opróżnienie lokalu, przewidując jednak wyjątek od tej zasady w sytuacji, gdy byłoby to w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione. Zdaniem Sądu Rejonowego w stosunku do pozwanych nie zachodziły jednak żadne okoliczności szczególne, które uzasadniałyby przyznanie im prawa do lokalu socjalnego. Pozwani S. O. i S. C. (1) są osobami młodymi, zdrowymi, a wobec tego, w ocenie Sądu, są w stanie tak jak większość młodych ludzi w ich wieku podjąć pracę, która pozwoli im na wynajęcie wspólnie innego mieszkania, bądź pokoju by w ten sposób zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Sąd uwzględnił powództwo również w stosunku do S. C. (2) i małoletniego A. O., którzy co prawda faktycznie nie zamieszkują w lokalu, znajdują się tam natomiast ich rzeczy osobiste. Uznając, iż pozwani nie są lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd zawarł w wyroku rozstrzygnięcie o tym, że nie orzekał o prawie pozwanych do lokalu socjalnego.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani S. C. (1), B. N. oraz S. O.. Wyrok zaskarżyli w całości rozstrzygnięć do nich się odnoszących i wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez przyznanie im prawa do lokalu socjalnego. Wskazali, że w świetle uregulowań ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, Sąd Rejonowy nie mógł orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego w stosunku do małoletniej pozwanej oraz osoby sprawującej nad nią opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W piśmie z dnia 22 maja 2017 r., wniesionym do Sądu Okręgowego w dniu 23 maja 2017 r., pozwane S. C. (1) i B. N. podniosły nową okoliczność – fakt urodzenia się pozwanym S. C. (1) i S. O. dziecka – F. O., co nastąpiło już po wydaniu

wyroku przez Sąd Rejonowy. W celu udowodnienia tej okoliczności złożony został dokument w postaci skróconego odpisu aktu urodzenia dziecka.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje

Apelacja skutkowałą uchyleniem wyroku Sądu Rejonowego w zaskarżonym zakresie i przekazaniem sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. W postępowaniu odwoławczym podniesiona i udowodniona została bowiem okoliczność, wywołująca konieczność wezwania do udziału w sprawie kolejnego pozwanego – F. O., co nie było dopuszczalne na tym etapie postępowania (zdanie drugie art. 391 § 1 k.p.c.). Podkreślić przy tym należy, że F. O. urodził się po wydaniu wyroku przez Sąd Rejonowy, tj. w dniu 29 lipca 2016 r. (odpis skrócony aktu urodzenia – k. 163). Zgodnie zaś z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity z dnia 8 września 2016 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610, dalej – u.o.p.l.), jeżeli w sprawie o opróżnienie lokalu okaże się, że w razie uwzględnienia powództwa obowiązane do opróżnienia lokalu mogą być jeszcze inne osoby, które nie występują w sprawie w charakterze pozwanych, sąd wezwie stronę powodową, aby w wyznaczonym terminie oznaczyła te osoby w taki sposób, by ich wezwanie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Zdanie drugie tego przepisu głosi, że sąd wezwie te osoby do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych. Niniejsza sprawa jest sprawą o opróżnienie lokalu, wobec czego konieczne jest wezwanie F. O. do udziału w niej w charakterze pozwanego.

Art. 15 ust. 1 u.o.p.l. spełnia funkcję ochronną wobec osób, które – jako np. domownicy – byłyby objęte obowiązkiem opróżnienia pomieszczenia – na podstawie art. 791 § 1 k.p.c. – mimo niewskazania ich w tytule wykonawczym. Funkcja ta wyraża się w umożliwieniu tym osobom ubiegania się o przyznanie prawa do lokalu socjalnego przez sąd już w sprawie o opróżnienie lokalu i dlatego przepis ten stanowi istotną gwarancję ochrony praw lokatorów, którą deklaruje sama Konstytucja w art. 75 ust. 2 (pozostawiając ustawie określenie granic i sposobów tej ochrony). W ocenie Sądu Okręgowego, art. 15 ust. 1 u.o.p.l. należy jednak stosować nie tylko do domowników lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., ale i domowników osób niebędących lokatorami, gdy powodem w sprawie jest gmina w rozumieniu art. 4 ust. 2 u.o.p.l., a jednocześnie okoliczności sprawy wskazują, że zachodzi potrzeba rozważenia istnienia przesłanek przyznania lokalu socjalnego na podstawie art. 24 tej ustawy i strona pozwana o to wnosi. Zgodnie z art. 4 ust. 2 u.o.p.l., do zadań gminy należy bowiem, w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnianie lokali socjalnych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Jeden z takich wypadków uregulowany został w art. 24 u.o.p.l. Mimo zatem nieobjęcia osób niebędących lokatorami ochroną praw lokatorów, znajdującą zakotwiczenie w Konstytucji RP, a rozwinięcie w ustawie o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, ustawa ta przewiduje, w art. 24, podstawę prawną do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego także wobec osoby, która nie jest lokatorem w jej rozumieniu. Trafnie, w ocenie Sądu Okręgowego, wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003 r. sygn. III CZP 41/03), że ustawa ta przewiduje zatem dwie odrębne podstawy orzekania przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. W stosunku do osób, które były lokatorami podstawę taką stanowi art. 14 ust. 3, natomiast w stosunku do osób samowolnie zajmujących lokal, podstawą tą jest art. 24. Z przepisu tego wynika, że przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego jest możliwe, jeżeli w świetle zasad współżycia społecznego byłoby to szczególnie usprawiedliwione. W ocenie Sądu Okręgowego zasadnie przy tym wywiedziono w uzasadnieniu wyżej przywołanej uchwały, że literalne brzmienie tego przepisu nie powinno stanowić przeszkody do przyjęcia, że sąd może orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez osobę samowolnie zajmującą lokal już w wyroku nakazującym jego opróżnienie. Brak możliwości rozstrzygnięcia tej kwestii już w wyroku eksmisyjnym i pozostawienie domownikowi osoby niebędącej lokatorem możliwości dochodzenia ochrony jej praw, przyznanych w art. 24 przedmiotowej ustawy, jedynie na drodze osobnego powództwa przeciwko gminie, byłoby nieracjonalne wówczas, gdy powodem w sprawie o eksmisję jest właśnie gmina. Skoro zatem nie budzi wątpliwości, jak trafnie wywiódł Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 20 maja 2005 r. (sygn. III CZP 6/05), że art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów może być podstawą prawną powództwa o ustalenie uprawnienia do zawarcia z gminą umowy o najem lokalu socjalnego, to brak jest przeszkód do orzeczenia, na podstawie tego przepisu, już w

wyroku eksmisyjnym zapadającym w sprawie z powództwa takiej gminy, jeśli domaga się tego strona pozwana. Z tych przyczyn, przepis art. 15 ust. 1 u.o.p.l. znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie.

Dlatego też, na podstawie art. 386 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy uchylił wyrok Sądu Rejonowego w zaskarżonym zakresie i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania, a na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. pozostawił temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu w instancji odwoławczej.

Mariusz Jabłoński Anna Wrembel – Woźniak Michał Marcysiak