

Sygn. akt IX Ca 1031/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Krystyna Skiepmo (spr.)
Sędziowie:	SSO Mirosław Wiczorkiewicz SSO Bożena Charukiewicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Marta Borowska

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa L. Z. (1)

przeciwko W. Z.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Pizsu z dnia 20 kwietnia 2017 r., sygn. akt I C 767/16,
oddala apelację.

Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo Mirosław Wiczorkiewicz

Sygn. akt IX Ca 1031/17

UZASADNIENIE

Powódka L. Z. (1) wystąpiła z powództwem przeciwko pozwanemu W. Z. o nakazie pozwanemu, aby wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi opróżnił i wydał powódce pomieszczenia przez niego zajmowane w zabudowanej nieruchomości położonej w Ł., składającej się z działek gruntu o numerach geodezyjnych (...), dla której Sąd Rejonowy w Pizsu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...). Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, że jest jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości, którą pozwany zajmuje bez tytułu prawnego wbrew woli powódki. Wcześniej zamieszkiwał w tym mieszkaniu jako mąż powódki i jako współwłaściciel. W chwili obecnej stron nie łączy już związek małżeński. Na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Pizsu w sprawie I Ns 66/15 powódka spłaciła pozwanego kwotą 56.820 zł, co

pozwany pokwitował w obecności dzieci stron i zobowiązał się do opuszczenia nieruchomości do dnia 30 listopada 2016r.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

O toczącym się postępowaniu Sąd zawiadomił Gminę B., która wstąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powódki, wnosząc o orzeczenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2017r. Sąd Rejonowy w Pieszku w sprawie I C 767/16 w pkt:

I. nakazał pozwanemu W. Z., aby wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi opróżnił i wydał powódce L. Z. (1) pomieszczenia w budynku mieszkalnym i budynki gospodarcze znajdujące na nieruchomości składającej się z działek gruntu o nr(...), położonej w Ł., dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia.

II. nie przyznał pozwanemu W. Z. prawa do lokalu socjalnego.

III. odstąpił od obciążania pozwanego W. Z. kosztami procesu na rzecz powódki L. Z. (1).

IV. odstąpił od obciążania pozwanego W. Z. kosztami procesu na rzecz interwenienta ubocznego Gminy B..

Sąd ten ustalił, że Sąd Rejonowy w Pieszku w sprawie I Ns 66/15 prawomocnym postanowieniem z dnia 16 grudnia 2015r. ustalił, że w skład majątku wspólnego stron wchodzi: nieruchomość położona w Ł., składająca się z działek gruntu o numerach geodezyjnych (...), dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą KW (...) - o wartości 113 840 zł, samochód osobowy V. (...) nr rej. (...) - o wartości 400 zł; łódzka - o wartości 200 zł. Sąd dokonał podziału majątku wspólnego w ten sposób, iż składniki majątku wspólnego w postaci nieruchomości i łódki przyznał wnioskodawczyni L. Z. (2), zaś samochód uczestnikowi W. Z.. Tytułem dopłaty Sąd zasądził od L. Z. (2) na rzecz W. Z. kwotę 56.820 zł płatną w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w przypadku zwłoki w płatności. W dniu 5 listopada 2016r. W. Z. pokwitował odbiór spłaty w kwocie 56.820 zł orzeczonej na jego rzecz w/w orzeczeniem.

Z ustaleń Sądu wynika, że pozwany zamieszkuje w pomieszczeniach budynku mieszkalnego oraz zajmuje budynki gospodarcze znajdujące się na nieruchomości położonej w Ł., składającej się z działek gruntu o numerach geodezyjnych (...), dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...). Pozwany jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w P. jako osoba bezrobotna, nie pobiera zasiłku dla bezrobotnych. Pozwany w okresie od października 2016r. do stycznia 2017r. korzystał z pomocy Miejsko – Gminnego (...) w B.. Pozwany posiada część środków pieniężnych otrzymanych tytułem spłaty w wyniku podziału majątku byłych małżonków. W. Z. nie pracuje. Utrzymuje się z prac dorywczych. Pozwany choruje na cukrzycę, ciśnienie tętnicze, migotanie przedsionków, niewydolność serca.

Mając na uwadze tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, iż na skutek podziału majątku stron właścicielem nieruchomości położonej w Ł. jest powódka L. Z. (1) i jest ona w pełni uprawniona do korzystania ze swoich uprawnień właścicielskich.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał, że pozwany W. Z. nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do korzystania ze spornej nieruchomości i zamieszkuje w budynku położonym na nieruchomości powódki oraz zajmuje znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości budynki gospodarcze nie mając ku temu żadnego tytułu prawnego.

Z uwagi na powyższe Sąd na podstawie art. 221§1 k.c. nakazał pozwanemu W. Z., aby wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi opróżnił i wydał powódce L. Z. (1) pomieszczenia w budynku mieszkalnym i budynki gospodarcze znajdujące na nieruchomości składającej się z działek gruntu o nr (...) położonej w Ł., dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą Kw.Nr (...), w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia. Zdaniem Sądu wskazany termin na opuszczenie pomieszczeń w budynku mieszkalnym i budynków gospodarczych jest wystarczający do znalezienia innych pomieszczeń mieszkalnych.

Sąd nie przyznał pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

Sąd zwrócił uwagę, iż pozwanego nie można uznać za lokatora w świetle przepisów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Do pozwanego nie ma bowiem zastosowania art. 2 ust. 1 pkt. 1 w/w Ustawy, zgodnie z którym pod pojęciem lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Sąd wskazał, iż pozwany W. Z. nie był najemcą pomieszczeń w budynku mieszkalnym, nie posiada również żadnego innego tytułu do ich używania. Nie korzystał także z pomieszczeń na zasadzie użyczenia. O ile bowiem pozwany zamieszkiwał na przedmiotowej nieruchomości jako jej współwłaściciel, to na skutek podziału majątku stron, w wyniku którego wyłącznym właścicielem nieruchomości została powódka, wygasł tytuł prawny pozwanego do przedmiotowej nieruchomości. Powyższe skutkuje tym, że pozwany nie posiada statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 omawianej ustawy. Pozwany zatem samowolnie zajmuje pomieszczenia mieszkalne i budynki gospodarcze na nieruchomości powódki. Brak tytułu prawnego pozbawia pozwanego prawa do skorzystania z uprawnień przewidzianych w art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami). Zakres podmiotowy przepisu art. 14 ust. 1 dotyczy bowiem tylko pozwanych będących lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, natomiast nie obejmuje osób zajmujących lokal mieszkalny samowolnie.

W ocenie Sądu pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego nawet w przypadku gdyby przysługiwał mu status „lokatora”. W. Z. otrzymał bowiem spłatę w kwocie 56.820 zł, co daje mu możliwość zakupu własnego lokalu mieszkalnego lub wynajęcia pomieszczeń mieszkalnych.

Zdaniem Sądu I instancji przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego nie znajduje także oparcia w dyspozycji art. 24 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów. Zgodnie ze wskazanym przepisem, prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

W ocenie Sądu Rejonowego w przedmiotowej sprawie brak jest szczególnych okoliczności, które w świetle zasad współżycia społecznego uzasadniałyby przyznanie pozwanemu lokalu socjalnego. Sąd wskazał, iż wprawdzie pozwany choruje, ma jednak możliwość podejmowania prac dorywczych. O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 102 k.p.c.

Pozwany wniósł apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

I. obrażę prawa materialnego tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nakazanie W. Z. aby opróżnił i wydał L. Z. (2) pomieszczenia w budynku mieszkalnym i budynkach gospodarczych znajdujących się na nieruchomości składającej się z działek gruntu o nr (...) położonych w Ł. pomimo, że jest to niezgodne z zasadami współżycia społecznego.

II. obrażę art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego niezastosowanie i nie przyznanie W. Z. lokalu socjalnego.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący domagał się zmiany wyroku i oddalenia powództwa w całości.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Interwenant uboczny wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne, jak również dokonaną przez Sąd I instancji ocenę prawną żądania pozwu.

Powódka jako właścicielka przedmiotowej nieruchomości ma prawo żądać od pozwanego opuszczenia i opróżnienia jej z jego 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 pozwany wykazał, że przysługuje mu skuteczne uprawnienie do władania rzeczą, czego nie udowodnił.

Z zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż pozwany zajmuje nieruchomość powódki bez tytułu prawnego. Pozwany okoliczności tej nie kwestionował.

Ustawa z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego przewiduje dwie odrębne podstawy orzekania przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. W stosunku do osób, które były lokatorami podstawą taką stanowi art. 14, natomiast w stosunku do osób samowolnie zajmujących lokal, podstawą tą jest art. 24.

Słusznie Sąd I instancji zauważył, iż pozwany nie posiada statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego. Stąd, niezależnie od sytuacji majątkowej i zdrowotnej, nie jest objęty ochroną przewidzianą w art. 14 powołanej ustawy.

Ponadto ustawodawca w art. 14 ust. 7 ustawy wyeliminował z kręgu osób uprawnionych do lokalu socjalnego te osoby, które zajmują lokale niewchodzące w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Przedmiotowa nieruchomość stanowi natomiast prywatną własność powódki.

Nie można także podzielić twierdzenia skarżącego, że Sąd I instancji niewłaściwie zastosował przepis art. 24 powołanej ustawy.

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 Okręgowego w stosunku do pozwanego nie zachodziły jednak żadne okoliczności szczególne, które uzasadniałyby przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego.

Skarżący po podziale majątku uzyskał od powódki środki pieniężne, które jak wynika ze stanowiska wyrażonego przez pełnomocnika gminy B., były wystarczające na nabycie lokalu mieszkalnego. W tej sytuacji obarczanie gminy obowiązkiem zapewnienia mu lokalu socjalnego nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Niewątpliwie pozwany jest osobą schorowaną, jednakże nie jest pozbawiony możliwości wykonywania pracy zarobkowej.

Na podstawie art. 382 k.p.c. mając na uwadze treść zarzutów apelacyjnych Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii lekarskiej znajdującej się k.90. na okoliczność zdolności podjęcia przez pozwanego pracy zarobkowej. Z dokumentu tego wynika, że z istniejące schorzenia nie powodując całkowitej niezdolności do pracy pozwanego. Przeciwskazana jest ciężka praca fizyczna, natomiast może on wykonywać prace lekkie oraz średnio-ciężkie. Poza tym nie potrzebuje on pomocy do samodzielnej egzystencji, czy też konieczności udziału opiekuna w codziennym życiu, co w świetle zasad współżycia społecznego mogłoby uzasadniać przyznanie mu lokalu socjalnego. Zwrócić należy także uwagę, iż z

przedłożonej przez pozwanego dokumentacji medycznej wynika, że na wskazane tam dolegliwości cierpi już od wielu lat. Pozwany nie wykazał by od momentu podziału majątku i odebrania od powódki należnej mu spłaty, stan jego zdrowia się pogorszył, by wystąpiły nowe dolegliwości.

Wskazać należy również, że klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowania prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiągających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące (*summum ius summa iniuria*), nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie. Należy jednak pamiętać, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych, tak więc odmowa udzielenia tej ochrony osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych. Z punktu widzenia zasad stosowania art. 5 k.c. nie jest rzeczą obojętną ocena zachowania się podmiotu prawnego pozostającego w konkretnym wypadku pod ochroną prawa. Związana z tym jest zasada "czystych rąk", a to oznacza, że nie może korzystać z ochrony art. 5 k.c. ten kto sam narusza zasady współżycia społecznego.

Analizując zachowanie pozwanego, trudno uznać, że w okolicznościach niniejszej sprawy, jego działanie może korzystać z ochrony prawnej przewidzianej w art. 5 k.c. Pozwany doskonale zdając sobie sprawę ze swojego stanu zdrowia i sytuacji materialnej odebrał od powódki zasądzoną na jego rzecz w orzeczeniu o podziale majątku spłatę i zobowiązał się do opuszczenia nieruchomości, czego nie uczynił i z okoliczności sprawy można wysnuć wniosek, że uczynić nie zamierzał. Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił jako bezzasadną.

Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo Mirosław Wiczmorkiewicz