

Sygn. akt III Ca 727/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Hadryś

Sędzia SO Barbara Braziewicz

SO Danuta Morys-Woźniak (spr.)

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej Z.

przeciwko N. K. i E. K.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 24 października 2013 r., sygn. akt I C 1033/13

1) zmienia punkt 2 zaskarżonego wyroku w ten sposób, że ustala:

a) iż pozwanej E. K. przysługuje lokal socjalny i nakazuje wstrzymanie wykonania opróżniania lokalu przez tę pozwaną do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

b) że pozwanej N. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

2) oddala apelację w pozostałym zakresie;

3) zasądza od powódki na rzecz pozwanej E. K. kwotę 160 zł (sto sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Danuta Morys-Woźniak SSO Krystyna Hadryś SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt III Ca 727/14

UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska Z. domagała się eksmisji pozwanych N. K. i E. K. z lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...) i nakazania pozwanym wydania tego lokalu powódce w stanic wolnym od osób i rzeczy. Wniosła też o zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według

norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podała, że pozwane nie są i nie były najemcami przedmiotowego lokalu i zajmują go bez tytułu prawnego. Pomimo wezwania ich do opróżnienia lokalu, lokalu tego nie opuściły.

W odpowiedzi na pozew pozwane wniosły o oddalenie powództwa, wskazując, że na mocy art. 691 k.c. wstąpiły w stosunek najmu po poprzednim najemcy lokalu mieszkalnego tj. W. K. (1). Pozwane podały, że uzyskały posiadanie spornego lokalu w wyniku jego użyczenia przez babcię pozwanych W. K., o którym to laccic powódka posiadała wiedzę. Z ostrożności procesowej wskazały, że pozwana E. K. spełnia wynikające z uchwały Rady Miejskiej w Z. nr (...) z dnia 11 października

2004 r. przesłanki zobowiązujące stronę powodową do przyznania pozwanej prawa najmu zajmowanego lokalu. Nadto wskazały, że nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas zajmowany.

Sąd Rejonowy w Zabrze wyrokiem z dnia 24 października 2013r. nakazał pozwanym N. K. i E. K. aby opróżniły i opuściły kolo mieszkalny położony w Z. przy ul. (...) i wydały go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Nadto ustalił, że pozwanym nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz odstąpił od obciążania pozwanych kosztami postępowania.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że lokal położony w Z. przy ulicy (...) należy do mieszkaniowego zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Z..

Najemcą lokalu była W. K. (2)-babcia pozwanych, która zmarła w 2011 roku.

E. K. zamieszkiwała wraz z babcią w przedmiotowym lokalu i była w nim i zameldowana, natomiast N. K. zamieszkała w nim pół roku przed śmiercią najemczyni z uwagi na jej pogarszający się stan zdrowia.

W czasie kiedy E. K. zamieszkiwała z babcią utrzymywała się dzięki pomocy rodziców. W. K. (1) utrzymywała się z emerytury. Nie pobierała ona od wnuczek żadnych opłat w związku z ich zamieszkiwaniem w lokalu.

Po śmierci babci pozwane zajmują lokal bez tytułu prawnego. Przed wytoczeniem powództwa nic występowały z powództwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu.

Pismem z dnia 6 grudnia 2012 r. w związku z bezprawnym zajęciem lokalu N. K. wezwana została do zdania lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma.

E. K. jest osobą bezrobotną. Choruje na schizofrenię i nieposiana jakichkolwiek dochodów, nie korzysta również ze świadczeń z pomocy społecznej.

N. K. studiuje na Akademii (...) w K.. Otrzymuje stypendium sportowe w kwocie 300 złotych miesięcznie.

W utrzymaniu mieszkania pozwanym pomagają rodzice. Ojciec pozwanych prowadzi własną działalność gospodarczą, matka jest osobą bezrobotną. W trzypokojowym mieszkaniu które zajmują rodzice pozwanych mieszka z nimi pełnoletnia siostra pozwanych, która pracuje w salonie fryzjerskim.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy zakwalifikował roszczenie powódki jako mające swoje oparcie w regulacji prawnej z art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Sąd stwierdził, że takie uprawnienie pozwanym nie przysługuje. Sąd wskazał, że pozwane nie zaliczają się do kategorii osób wskazanych w art. 691 § 2 k.c., a zatem w chwili śmierci W. K., nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego.

Odnosząc się do powołanej przez pełnomocnika pozwanych uchwały Rady Miejskiej w Z. nr (...) z dnia 11 października 2004r, w której rozszerzono w porównaniu do art. 691 § I k,c. krąg osób uprawnionych do nabycia tytułu prawnego

do zajmowanego lokalu, a z której wywodził on uprawnienie do przyznania E. K. prawa najmu należy podnieść, Sąd wskazał, że uchwała Rady Gminy podjęta na podstawie art. 21 ust. 1 punkt 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego nie stanowi podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego dla osoby spełniającej kryteria przewidziane w tej ustawie.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, że pozwane zajmują lokal bez tytułu prawnego skutecznego względem właściciela, w związku z czym powódka miała prawo skutecznie domagać się jego wydania.

Sąd uznał, że ponieważ pozwane uprawnienie do zamieszkiwania w spornym lokalu uzyskały za zgodą jego najemcy, swojej babci W. a wy K., która użyczyła pozwanym lokalu, uznać należało, że pozwane nie są osobami samowolnie zajmującymi lokal, a zatem nie ma w stosunku do nich zastosowania regulacja art. 24 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz.733 z późniejszymi zmianami, dalej OchrLokatU) ani też regulacja art. 17 ust. 1 OchrLokatU stanowiąca, że przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Uprawnienie pozwanych do lokalu socjalnego Sąd ocenił przez pryzmat regulacji art. 14 ust. 1, 3 i 4 OchrLokatU. Przytaczając treść tego przepisu, Sąd uznał, że z okoliczności sprawy wynika, że pozwane mogą zamieszkać w lokalu rodziców. Sąd zwrócił nadto uwagę, że instytucja lokali socjalnych stanowi instrument polityki gminnej mający zapewnić ochronę przez bezdomnością nie zaś formę pomocy w usamodzielnieniu się młodych ludzi, jak chcą tego pozwane. Sąd wskazał, że w stosunku do pozwanych rodzice zgodnie z art. 133 krio zobowiązani są do świadczeń alimentacyjnych. Świadczenia te mają polegać min. innymi na zapewnieniu „dachu nad głową”. Pozwane nie wykazały aby rodzice z uzasadnionych przyczyn nie mogli tego obowiązku spełnić, zwłaszcza, że ojciec pozwanych prowadzi działalność gospodarczą z dochodów której ponosi koszty utrzymania mieszkania przy ul. (...). W tej sytuacji, przeniesienie pozwanych do mieszkania rodziców poprawi także sytuację finansową rodziny.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. odstępując od obciążania nimi pozwanych, mając na uwadze sytuację majątkową i rodzinną pozwanych pozbawionych w zasadzie własnych dochodów.

Apelację od tego orzeczenia wniosły pozwane, zaskarżając go w części (co do rozstrzygnięcia o uprawnieniu do lokalu socjalnego). Zarzuciły błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku polegający na uznaniu, iż pozwane mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, tj. w mieszkaniu rodziców, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia, iż pozwanym nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego, podczas gdy prawidłowa ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego doprowadziłaby do ustalenia, iż pozwane nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu niż zajmowany, a tym samym do przyznania im prawa do lokalu socjalnego.

Nadto zarzuciły naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego myślenia oraz przez ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego wbrew zasadzie swobodnej oceny dowodów, która została zastąpiona przez dowolną ocenę dowodów oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na ustaleniu, iż pozwane mogą zamieszkać w lokalu rodziców na których ciąży obowiązek alimentacyjny względem pozwanych, podczas gdy takie wnioski z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynikają, a ustalenia w tym zakresie stanowią nie oparte na materiale dowodowym przekonanie sądu; art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. polegające na pominięciu wyjaśnienia i ustalenia dla sprawy okoliczności, tj. faktu, czy pozwane mogą zamieszkiwać w innym lokalu niż dotychczas używany; art. 232 k.p.c. oraz art. 6 k.c. poprzez ustalenie, iż pozwane mogą zamieszkiwać w innym lokalu, tj. mieszkaniu rodziców na których ciąży obowiązek alimentacyjny względem pozwanych, pomimo, iż powód powyższej okoliczności, wbrew ciężącemu na nim powódzie w tym zakresie ciężar dowodowy nie wykazał.

Podniosły także zarzut naruszenia prawa materialnego, a to art. 14 ust. 4 pkt 5 OchrLokatU poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przedmiotowego przepisu w niniejszej sprawie.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez przyznanie pozwanym lokalu socjalnego oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi 1 instancji do ponownego rozpoznania

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował żądanie powoda przyjmując za podstawę prawną swego rozstrzygnięcia przywołane przepisy prawne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy stosując prawidłowo zasady postępowania dowodowego. Poczynione ustalenia dotyczące okoliczności faktycznych mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny. Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Sąd Rejonowy pomimo prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych, wyprowadził z nich nieprawidłowe wnioski co do przysługiwania pozwanej E. K. prawa do lokalu socjalnego.

Podstawą prawną przyznania pozwanej lokalu socjalnego nie był jednak art. 14 OchrLokatU, ale art. 24 OchrLokatU stanowiący samoistną podstawę orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez osobę samowolnie zajmującą lokal, wobec której sąd nakazał jego opróżnienie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003r., III C'ZP 41/03). Zgodnie z nim, 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.

Zasady współżycia społecznego są "szczególnymi regułami postępowania w życiu społecznym" (S. Grzybowski (w:) System prawa cywilnego, t. I, s. 98). W doktrynie powszechne jest stanowisko utożsamiające te zasady z regułami (zachowaniami) moralnymi normującymi stosunki międzyludzkie (A. Szpunar, Uwagi o nadużyciu prawa..., s. 340). Ich identyfikacja i ocena musi uwzględniać nasze wartości kulturalne. Pomocna w tym zakresie jest również Konstytucja, w szczególności jej preambuła.

Uwzględniając powyższe, należy podzielić wypowiedź M. S., że wyznacznikiem zasad współżycia społecznego będą w naszym wypadku (terytorium RP i narodu polskiego) wartości kultury chrześcijańskiej, tj. "poszanowanie życia każdego człowieka, respekt dla prywatności życia, ochrona osobowej godności i autonomii każdego człowieka, ochrona strony słabszej przed silniejszą czy prymat rodziny w wychowaniu każdego dziecka" (M. Safjan, Klauzule generalne..., s. 55).

Nie można przy tym pominąć, że pojęcie zasad współżycia społecznego należy analizować z uwzględnieniem całokształtu okoliczności sprawy.

Prawo do poszanowania życia prywatnego i rodzinnego, stanowiące jeden z aspektów poszanowania godności człowieka, gwarantowane jest także przez art. 8 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz. U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284 z późniejszymi zmianami). W art. 8 ust. 2 Konwencji wskazano, że niedopuszczalna jest ingerencja władzy publicznej w korzystanie z tego prawa, z wyjątkiem przypadków przewidzianych przez ustawę i koniecznych w demokratycznym społeczeństwie z uwagi na bezpieczeństwo państwowe, bezpieczeństwo publiczne lub dobrobyt gospodarczy kraju, ochronę porządku i zapobieganie przestępstwom, ochronę zdrowia i moralności lub ochronę praw i wolności innych osób. Europejski Trybunał Praw Człowieka wielokrotnie wskazywał na dopuszczalność ingerencji w przysługujące, w ramach art. ust. 1 Konwencji, prawo do mieszkania, przy czym ingerencja ta musi być legalna, proporcjonalna i uzasadniona. Prawnym środkiem ingerencji w to prawo jest „eksmisja”, która, jeżeli jest dopuszczalna przez prawo krajowe, stanowi legalny środek do realizacji "interes publiczny" jakim jest ochrona legalnego właściciela, (wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w sprawie T. i inni v. Rosja z dnia 24 maja 2007r., 48833/07; wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w sprawie O. v. Chorwacja z dnia 21 czerwca 2011r., 48833/07). W sprawie K. i K. v. Ukraina (wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 2 grudnia 2010r., 30856/03) jako uzasadniony prawnie cel eksmisji wskazał dążenie organów władzy

do opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego w celach zarobkowych, które, w ocenie Trybunału, pozwala na przyjęcie, że eksmisja może być postrzegana jako działanie na rzecz dobrobytu gospodarczego kraju.

W podobnym kierunku wielokrotnie wypowiadał się Trybunał Konstytucyjny, wskazując na ograniczony charakter „prawa do mieszkania” z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, któremu przypisał charakter programowy (określa zadania państwa) a nie źródło praw podmiotowych jednostek (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 29 września 2003r., K 5/03).

W nawiązaniu do ustalonego stanu faktycznego istotne jest również zwrócenie uwagi, iż art. 75 ust. 2 Konstytucji RP stanowi, że ochrona praw lokatorów określa ustawa, tj. ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stanowi ona, wskazaną w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP dopuszczalną ingerencję w prawo własności z uwzględnieniem wynikającej z art. 64 Konstytucji RP gwarancji konstytucyjnej ochrony prawa własności oraz innych prawa majątkowych i prawa dziedziczenia. Wszelkie ograniczenia prawa własności nie mogą jednak naruszać istoty tego prawa, którym, zgodnie z art. 140 k.c., jest prawo do korzystania z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy.

Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 9 września 2003r. (SK 28/03) nakaz przeciwdziałania bezdomności, nie może być rozumiany w ten sposób, że nikt, kto zamieszkał w jakimś lokalu, nie może być z niego usunięty (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 września 2003r., SK 28/03). Na ochronę zasługują jedynie uzasadnione interesy lokatorów, gdyż bezwarunkowa ochrona lokatorów aktualnych stoi w sprzeczności z interesami osób starających się o taki status (lokatorów przyszłych), natomiast nadmierna ingerencja godzi w uprawnienia właścicielskie właścicieli lokali (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 maja 2006r. SK 51/05).

Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że za zasadnością zastosowania art. 24 OchrLokatU przemawiała sytuacja życiowa i majątkowa pozwanej E.

K.. Ze zgromadzonego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że pozwana jest nie tylko osobą bezrobotną (k. 22), ale również osobą chorą. Cierpi na schizofrenię paranoidalną (k. 28). Pomimo, iż pozwana nie spełniała przesłanek do przyznania jej lokalu socjalnego na podstawie art. 14 OchrLokatU, to jednak należy zwrócić uwagę, iż wskazane dwie okoliczności występujące po stronie pozwanej, zostały uwzględnione w art. 14 ust. 3 pkt 3 i 5 OchrLokatU, a więc w ramach regulacji prawnej obligującej sąd do przyznania lokatorom w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokatU prawa do lokalu socjalnego. Uwzględnienie tej okoliczności, czyniło zasadnym przyznanie pozwanej E. K. prawa do lokalu socjalnego.

Odnosnie natomiast pozwanej N. K., Sąd Okręgowy takich okoliczności nie dostrzegł. Wbrew zarzutom apelacji brak jest błędów w ustaleniach faktycznych polegającego na przyjęciu, że pozwanej N. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego w rozumieniu art. 14 OchrLokatU. Art. 14 OchrLokatU ma zastosowanie jedynie w stosunku do osób, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 tej ustawy (uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r., III CZP 66/2001; uchwała Sądu Najwyższego z 20 maja

2005 r., III CZP 6/2005).

Zgodnie z art. 2 tej ustawy pod pojęciem lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lipca 2004 r. (V CA 1/04) poza zakresem pojęcia "lokator" [...] pozostają jedynie te osoby, które: po pierwsze, używają lokalu bez tytułu prawnego i po drugie, używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości; prawo własności budynku, w którym znajduje się lokal oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz ze znajdującym się w nim lokalem; odrębna własność lokalu. Wszelkie inne osoby używające lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokatU.

W rozpoznawanej sprawie pozwanej nie przysługiwał tytuł prawny do zajmowanej nieruchomości. Brak tytułu prawnego, w świetle przytoczonych powyżej wywodów, pozbawiał ją prawa do skorzystania z uprawnień przewidzianych w art. 14 OchrLokatU.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy, na mocy art. 386 § 1 k.p.c. oraz art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.