

Sygn. akt III Ca 744/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

SR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska

Protokolant Agnieszka Wołoch

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko H. Z.

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 26 listopada 2015 r., sygn. akt I C 1213/15

1. uchyła zaskarżony wyrok w punkcie 2 i w tej części umarza postępowanie;

2. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania odwoławczego.

SSR (del). Maryla Majewska-Lewandowska SSO Magdalena Balion-Hajduk SSO Marcin Rak

Sygn. akt. **III Ca 744/16**

UZASADNIENIE

Gmina K. domagała się nakazania pozwanej opuszczenia i opróżnienia pomieszczenia tymczasowego położonego w K. przy ul. (...) oraz wydania go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Zażądała również zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że pozwana zajmuje sporne pomieszczenie tymczasowe bez tytułu prawnego. Umowa najmu pomieszczenia została zawarta na czas określony do 17 listopada 2010 r. Pozwana nie opuściła zajmowanego pomieszczenia mimo upływu czasu i odrębnego wezwania.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 26 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy nakazał pozwanej opuszczenie i opróżnienie z rzeczy pomieszczenia tymczasowego opisanego w pozwie i wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Nadto orzekł o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz odstąpił od obciążania pozwanej kosztami procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że w dniu 17 listopada 2009 roku pozwana i jej brat zawarli z powódką umowę najmu pomieszczenia tymczasowego położonego w K. przy ul. (...), na czas określony tj. 1 rok. Aktualnie, po śmierci brata, pomieszczenie zajmuje wyłącznie pozwana.

Ustalił też Sąd Rejonowy, że pismem z dnia 19 maja 2015 roku, powódka wezwała pozwaną do opróżnienia pomieszczenia tymczasowego w terminie do 19 czerwca 2015r. Pozwana nie zwróciła powódce pomieszczenia.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana ma 66 lat. Utrzymuje się z renty rodzinnej w wysokości 757 zł miesięcznie. Nie ma innych dochodów, majątku ani oszczędności. Nie korzysta z pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej. Nie dysponuje również innym lokalem, w którym mogłaby zamieszkać. Od czterech lat nie uiszcza opłat za zajmowane pomieszczenie tymczasowe.

Mając na względzie te ustalenia Sąd Rejonowy wywiódł, że obecnie pozwanej nie przysługuje żadne uprawnienie do władania rzeczą i uznał powództwo za uzasadnione.

Orzekając o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd Rejonowy powołał art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U z 2014 roku, poz. 150 – dalej jako u. o o. l.) wskazując, że z literalnego brzmienia przepisu wynika, iż nie ma on zastosowania do pomieszczeń tymczasowych. Uwzględniając jednak fakt, że pozwana od lat w istocie korzysta z pomieszczenia tymczasowego jak z „lokalu” zaspokajając swoje potrzeby mieszkaniowe uznał, że przytoczony przepis regulujący kwestie uprawnienia do lokalu socjalnego, znajdzie zastosowanie. Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwana nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu w rozumieniu art. 14 ust. 4 in fine u. o o. l. Nadto za przyznaniem pozwanej prawa do lokalu socjalnego przemawiały jej sytuacja rodzinna i materialna, brak wsparcia ze strony rodziny oraz wiek i stan zdrowia. O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł z powołaniem na art. 102 kpc.

Apelację od tego wyroku wywiodła powódka zaskarżając go w części dotyczącej rozstrzygnięcia o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymującego wykonanie wyroku. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to art. 25d punkt 3, art. 25e w zw. z art. 14 u. o o. l. Nadto zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności art. 233 § 1 kpc przez błąd w ustaleniach faktycznych i przyjęcie, że pozwana korzysta z lokalu mieszkalnego, a nie pomieszczenia tymczasowego. W ocenie skarżącej Sąd Rejonowy naruszył zasady swobodnej oceny dowodów przez wyciągnięcie z materiału dowodowego wniosków, które z niego nie wynikają.

Formułując te zarzuty powódka domagała się zmiany zaskarżonego orzeczenia przez nieprzyznanie pozwanej prawa do lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Względnie wnosiła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wyrok Sądu Rejonowego w części zobowiązującej pozwaną do opuszczenia pomieszczenia tymczasowego nie został zaskarżony, zatem zgodnie z art. 378§1 k.p.c. w tej części nie podlegał kontroli instancyjnej jako prawomocny.

Podzielić należało ustalenia Sądu Rejonowego co do faktu zawarcia przez pozwaną umowy najmu pomieszczenia tymczasowego, upływu czasu na jaki umowa ta została zawarta jak i sytuacji osobistej i materialnej pozwanej.

Zarówno sam wyrok jak i jego uzasadnienie zawierają jednak sprzeczność logiczną, która legła u podstaw wywiedzenia apelacji powódki. Sąd Rejonowy w punkcie 1 sentencji nakazał bowiem pozwanej opróżnienie pomieszczenia tymczasowego i jakimś mowa w art. 2 ust 5a u. o o. l., by w uzasadnieniu wywieść, że był to w istocie lokal o jakimś mowa w art. 2 ust 4 tej ustawy, a to ze względu na kilkuletnie zajmowanie go przez pozwaną i zaspokajanie w nim potrzeb mieszkaniowych.

Wnioski te nie zasługiwały na akceptację.

Sam fakt długotrwałego zamieszkiwania w pomieszczeniu tymczasowym przez pozwaną jak i zaspokajania w ten sposób potrzeb mieszkaniowych, nie mógł skutkować samoistnym przekształceniem pomieszczenia tymczasowego w lokal mieszkalny w rozumieniu u. o o. l. Żadna z okoliczności sprawy nie pozwalała też na przyjęcie aby do przekształcenia takiego doszło z innych przyczyn. Wszak w toku postępowania nie wykazano aby po zawarciu i wygaśnięciu łączącej strony umowy z 17 listopada 2009 roku zmianie uległy fizyczne cechy pomieszczenia, względnie aby doszło między stronami do chociażby dorozumianego konsensusu co do zmiany podstawy zajmowania tego pomieszczenia, pozwalającego na uznanie, że pozwana za zgodą powódki zajmowała lokal w rozumieniu art. 2 ust 4 u. o o. l.

Nie mogło zatem budzić wątpliwości, że pozwana zajmowała pomieszczenie tymczasowe. Jest to o tyle istotne, że z art. 25e u o o.l. jednoznacznie wynika, że do tymczasowych pomieszczeń stosuje się odpowiednio tylko wskazane tamże regulacje prawne. Wśród przepisów, które mają odpowiednie zastosowanie nie wymieniono art. 14 u. o o.l. nakładającego na sąd obowiązek orzeczenia o uprawnieniu lub braku uprawnienia do otrzymania lokalu wobec osoby, której nakaz dotyczy. Prowadzi to do wniosku, że art. 14 u. o o.l. nie znajduje zastosowania przy orzekaniu o opuszczeniu i opróżnieniu pomieszczenia tymczasowego. Brak było zatem jakichkolwiek podstaw prawnych do orzekania przez Sąd pierwszej instancji w tym przedmiocie.

Uznać trzeba, że osobie zobowiązanej do opuszczenia lokalu tymczasowego może przysługiwać uprawnienie do zawarcia z gminą umowy najmu lokalu socjalnego. Źródłem roszczenia o ustalenie takiego uprawnienia jest art. 24 u o o.l. Co do zasady ustalenie uprawnienia na tej podstawie nie może nastąpić z urzędu w postępowaniu rozpoznawczym już w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu tymczasowego (por. R. Dzięczek, Ochrona Lokatorów, Dodatki Mieszkaniowe, Wolters Kluwer, Wydanie VI, teza 4 Komentarza do art. 24 u. o o.l.). Omawiane ustalenie jest zatem możliwe w odrębnym procesie na podstawie art. 189 k.p.c., względnie w ramach powództwa wzajemnego złożonego na odpowiednim etapie sprawy eksmisyjnej. Co istotne, zważywszy na podstawę prawną takiego ustalenia (tj. art. 24 u o o.l.), ewentualne przyznanie omawianego uprawnienia nie może skutkować wstrzymaniem wykonania wyroku nakazującego opróżnienie lokalu tymczasowego.

Nie wyłączając zatem istnienia uprawnienia pozwanej do zawarcia z powódką umowy najmu lokalu socjalnego, brak było podstaw do orzekania o tym uprawnieniu w obecnie toczącym się postępowaniu zwłaszcza, że pozwana nie wystąpiła w nim z powództwem wzajemnym zmierzającym do takiego ustalenia.

Konkludując, Sąd Okręgowy uznał, że wyrok w zaskarżonej części był wadliwy. Wobec braku proceduralnych podstaw do orzekania o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego postępowanie w tej części podlegało umorzeniu z mocy art. 355§1 k.p.c., o czym Sąd Okręgowy orzekł po uprzednim uchyleniu w tym zakresie zaskarżonego wyroku, a to na podstawie art. 386§3 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o treść art. 102 k.p.c. zważywszy na wiek, dochody poniżej minimum socjalnego oraz sytuację osobistą pozwanej.

SSR del. Maryla Majewska – Lewandowska SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Marcin Rak