Sygn. akt XV Ca 1730/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Fras-Przychodni

Sędzia: SO Krzysztof Godlewski (spr.)

Sędzia: SO Jarosław Grobelny

Protokolant: st. protokolant sądowy Marcin Cieślik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 marca 2014 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa D. Spółdzielni Mieszkaniowej w P.

przeciwko K. K.

przy interwencji ubocznej M. P. po stronie powodowej

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 9 lipca 2013 r.

sygn. akt I C 474/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla jego punkt 2. i 3.;

II. nie obciąża pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez interwenienta ubocznego.

/-/ K. Godlewski/-/ E. Fras -Przychodni /-/ J. Grobelny

UZASADNIENIE

Powódka D. Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. wniosła o nakazanie pozwanemu K. K. opróżnienia, opuszczenia i wydania powodowi lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, a także opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwany zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego i mimo to został zameldowany w tym lokalu. Powód wskazał, że wyrokiem z dnia 9 grudnia 2004 r. Sąd nakazał K.i W. J.opuścić, opróżnić i wydać sporny lokal, zobowiązując M. P. do przedstawienia tym osobom ofert zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, co nie nastąpiło. Powód uzyskał informację, że w lokalu przebywa i został zameldowany pozwany, pomimo braku tytułu prawnego do lokalu.

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa, a także o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, a w przypadku uwzględniania powództwa o przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, że w spornym lokalu mieszka od lipca 2011 r. i jest w nim zameldowany, a to z uwagi na sprawowaną nad siostrą opieką. Pozwany wskazał, że ponosi opłaty za lokal i bezskutecznie stara się o przyjęcie go w poczet członków spółdzielni.

W dniu 28 maja 2013 r. M. P. przystąpiło do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu wg norm przepisanych, ewentualnie w razie uwzględnienia powództwa, orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu swojego stanowiska interwenient uboczny zakwestionował legitymację czynną powoda, podnosząc, że powód nie wykazał aby był właścicielem lokalu.

Wyrokiem z dnia 9 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w punkcie:

1. nakazał pozwanemu K. K., aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi D. Spółdzielni Mieszkaniowej w P. lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...).

2. orzekł o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

3. nakazał wstrzymanie wykonania punktu 1 wyroku do czasu złożenia pozwanemu przez M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

4. kosztami procesu obciążył pozwanego i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 337 zł.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Powód D. Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położnej w P. przy ul. (...) i właścicielem budynku na nim posadowionego. W budynku tym znajduje się lokal mieszkalny nr (...), który nie stanowi odrębnego przedmiotu własności.

W dniu 5 października 2000 r. D. Spółdzielnia Mieszkaniowa przydzieliła K. J. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...).

W dniu 25 lutego 2004 r. D.Spółdzielnia Mieszkaniowa w P.złożyła w Sądzie Rejonowym w P.pozew o nakazanie K. J.i W. J.opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w P.przy ul. (...). Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt I C (...).

W sprawie tej wyrokiem z dnia 9 grudnia 2004 r. Sąd nakazał pozwanym K. J. i W. J. opuszczenie, opróżnienie i wydanie D. Spółdzielni Mieszkaniowej w P. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...), orzekł o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego, wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę M. P. pozwanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok jest prawomocny.

K. J. nadal mieszka w spornym lokalu, nie została jej złożona oferta najmu lokalu socjalnego. Jej syn W. J. zmarł w kwietniu 2011 r.

W dniu 26 maja 2011 r. K. K. został zameldowany w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w P. przy ul. (...). Fakt zamieszkiwania pozwanego pod tym adresem potwierdziła K. J..

Na początku lipca 2011 r. K. K. zamieszkał u siostry K. J. w przedmiotowym lokalu.

W dniu 22 maja 2012 r. K. K. złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Pismem z dnia 27 czerwca 2012 r. Spółdzielnia poinformowała pozwanego, że uchwałą z dnia 15 czerwca 2012 r. Zarząd Spółdzielni odmówił przyjęcia K. K. w poczet członków Spółdzielni.

Pismem z dnia 11 marca 2013 r. Spółdzielnia wezwała pozwanego K. K. do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...), zajmowanego bez tytułu prawnego, w terminie 7 dni, zaznaczając, że w razie braku zastosowania się do wezwania, sprawa zostanie skierowana na drogę sądową.

Pismem z dnia 15 marca 2013 r. pozwany K. K. poinformował Spółdzielnię, że opiekuje się mieszkającą w lokalu schorowaną 77 – letnią siostrą, która jest osobą niesamodzielną, że uiszcza opłaty za mieszkanie i na jego rzecz dokonuje inwestycji, z uwagi na zajęcie komornicze emerytury siostry i ratalną spłatę zadłużenia na rzecz Spółdzielni. Pozwany zaznaczył, że niejednokrotnie podejmował działania w celu całkowitej spłaty zadłużenia i przywrócenia siostry jako członka Spółdzielni, jednak Spółdzielnia nie wykazała chęci współpracy.

K. K. od czasy zamieszkania w spornym lokalu regularnie uiszcza bieżące opłaty za lokal na rzecz Spółdzielni. Nadto zgłosił w Spółdzielni fakt zamieszkiwania w lokalu, tak że opłaty za lokal są naliczane dla dwóch osób.

Pozwany i K. J. nie naruszają porządku domowego.

K. K. sprawuje opiekę nad siostrą K. J. z uwagi na jej stan zdrowia. K. J. ma 77 lat, nie wychodzi z domu. K. K. robi zakupy, sprząta, wykonuje prace domowe. Gdyby nie sprawował nad nią opieki, wymagałaby pomocy opiekunki społecznej z (...).

Komisja Lekarska ds. Inwalidztwa i Zatrudnienia w dniu 23 maja 1994 r. zaliczyła K. J. do pierwszej grupy inwalidów z ogólnego stanu zdrowia. Zgodnie z zaświadczeniem lekarskim z dnia 17 maja 2013 r. K. J. cierpi na zespół psychoorganiczny po udarze mózgu stopnia umiarkowanego. Wymaga okresowej pomocy osoby drugiej.

K. J. z rodziny ma jeszcze siostrę i brata, jednak oni również są osobami starszymi i schorowanymi.

Pozwany K. K. ma 67 lat, nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w P. jako osoba bezrobotna, nie korzysta z pomocy społecznej. Jego jedynym dochodem jest emerytura w kwocie 1.200 zł miesięcznie. Gospodarstwo domowe prowadzi wspólnie z siostrą K. J., która otrzymuje, po potrąceniach komorniczych z tytułu zadłużenia wobec Spółdzielni, emeryturę w kwocie 1.200 zł. Oprócz zajęcia komorniczego, K. J. z otrzymywanej emerytury spłaca pozostałe zadłużenie wobec Spółdzielni w ratach po 404 zł miesięcznie. Na leki dla K. J. wydawane jest około 150-200 zł miesięcznie. Opłaty bieżące za lokal wynoszą około 490 zł miesięcznie, a za prąd i gaz około 100 zł na dwa miesiące.

Pozwany K. K. nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas zajmowany. Z żoną od 13 lat pozostaje w separacji faktycznej i nie utrzymuje żadnych kontaktów. Żona pozwanego mieszka w lokalu ich wspólnego syna razem z nim, w mieszkaniu dwupokojowym. Pozwany ma jeszcze jednego syna, który mieszka na os. (...) z partnerką w trzypokojowym mieszkaniu. Lokal ten stanowił własność pozwanego i jego żony, jednak kilka lat temu został przepisany na syna. Między pozwanym a tym jego synem jest konflikt, nie utrzymują kontaktów. Przed wprowadzeniem się do K. J. pozwany zamieszkiwał w najmowanym pokoju.

Powyższy stan faktyczny został przez Sąd ustalony na podstawie wskazanych wyżej dokumentów, zeznań świadka P. D. oraz zeznań pozwanego K. K..

Sąd dał wiarę wszystkim powyżej wymienionym dokumentom, bowiem nie budziły one najmniejszej wątpliwości co do ich autentyczności i wiarygodności, nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a Sąd nie znalazł podstaw, by uczynić to z urzędu.

Zeznania świadka P. D. Sąd ocenił jako wiarygodne. Były obiektywne, szczere, zgodne z zeznaniami pozwanego, nie negował ich żaden materiał dowodowy.

Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania stron, ograniczając go do przesłuchania wyłącznie pozwanego K. K.. Sąd uznał, że z uwagi na charakter sprawy, zasadne jest przesłuchanie wyłącznie strony pozwanej (art. 302 § 1 k.p.c.), zważywszy, że osoby, które mogłyby być przesłuchane za stronę powodową nie miałyby szczegółowej wiedzy odnośnie konkretnej sytuacji pozwanego, z uwagi na wielość spraw tego rodzaju. Sąd oceniając zeznania pozwanego dał im wiarę w całości, albowiem zeznania te były szczere, obszerne i spójne. Ponadto korespondują one z pozostałym materiałem dowodowym zebranym w sprawie w postaci uznanych za wiarygodne i mające moc dowodową dokumentów.

Powyższe ustalenia faktyczne doprowadziły Sąd Rejonowy do następujących rozważań i wniosków, odnośnie rozstrzygnięcia o lokalu socjalnym:

Wydając orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu Sąd z urzędu, zgodnie z art. 14 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r., Nr 31, poz. 266), bada czy zachodzą przesłanki do przyznania lokatorom lokalu socjalnego. Sąd bierze tu pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Nadto przepis art. 14. ust. 4 tej ustawy wskazuje krąg podmiotów, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Zalicza do nich następujące osoby: kobiety w ciąży, 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, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego, osoby spełniające przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Jednak ustęp 7 wskazanego art. 14 ustawy, wyłącza obligatoryjne przesłanki uprawnienia do lokalu socjalnego wobec osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

Art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów przewiduje, że ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze, należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Przepis ten nie różnicuje tytułu prawnego do używania lokalu, w tym opartego na umowie najmu, na tytuł pochodzący od właściciela i od osoby trzeciej. Przy tym ustawa o ochronie praw lokatorów nie reguluje jedynie stosunków pomiędzy lokatorem a właścicielem lokalu. Wynika to już z definicji pojęcia właściciela zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy, w myśl której przez właściciela należy rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu.

W konsekwencji ustawa o ochronie praw lokatorów ma zastosowanie w sytuacjach inaczej w niej wyraźnie nie unormowanych także do lokatorów, którzy tytuł prawny do władania lokalem wywodzą od osoby trzeciej, chociażby bez wiedzy i zgody właściciela. W myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy taka osoba też jest lokatorem. Ta szeroka definicja lokatora obejmuje więc w zakresie orzekania o eksmisji i prawie do lokalu socjalnego wszelkich dotychczasowych lokatorów, tj. najemców, osoby które korzystały z prawa do lokalu na podstawie umowy użyczenia (wyrok SN z 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/2004 , MoP 2005, nr 10, s. 479), spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych (por. uchwały SN z 13 czerwca 2003 r., III CZP 36/2003 , OSNC 2004, nr 4, poz. 52, III CZP 40/2003 , OSNC 2004, nr 6, poz. 89 oraz z 23 września 2004 r., III CZP 50/2004 , OSNC 2005, nr 9, poz. 154) i to, co już zaznaczono, niezależnie od tego, od kogo ten tytuł prawny pochodził – czy od właściciela, czy od innej osoby. Obejmuje ona także osoby stale zamieszkujące z najemcą i wywodzące od niego swój tytuł do zamieszkiwania, gdyż muszą być traktowane jako mające prawo zależne do zajmowania lokalu, wobec czego także do nich odnosi się obowiązek orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego (tak też Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/2001, OSNC 2002, nr 2, poz. 17 oraz III CZP 35/2001, OSNC 2001, nr 12, poz. 173, z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/2001, OSNC 2002, nr 9, poz. 109). Korzystanie z lokalu przez domowników najemcy nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa

najemcy, powstające i gasnące razem z nim (por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 9 marca 1959 r., 1 CO 1/59, OSPiKA 1960, nr 2, poz. 35 oraz uchwałę z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/2001, OSNC 2002, nr 2, poz. 17). Z tych względów nie można uznawać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, miały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego jedynie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu przez osobę, która samowolnie go zajęła. Brak jest bowiem wówczas podstaw do zastosowania art. 14 ustawy, gdyż taka osoba nie jest lokatorem w jej rozumieniu. Sąd nie może także w postępowaniu eksmisyjnym zastosować wobec takiej osoby art. 24 ustawy, zgodnie z którym prawo do lokalu może zostać przyznane osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, jeśli w świetle zasad współżycia społecznego byłby to szczególnie usprawiedliwione. Przepis ten nie jest bowiem adresowany do Sądu, lecz do gminy, realizującej obowiązki gospodarowania zasobem mieszkaniowym. W tym zakresie Sąd w pełni podziela stanowisko zawarte w uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r. (III CZP 6/2005 OSNC 2006, nr 1, poz. 1) i w konsekwencji należy odesłać do rozważań w nim zawartych.

Sąd Rejonowy wskazał, że w świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy nie można uznać, aby pozwany K. K.zajął lokal samowolnie. Pozwany zamieszkała w lokalu wraz z siostrą, jako jej domownik. K. J.jest z kolei lokatorem, jako osoba której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu. Nadto K. J., zgodnie z wyrokiem Sądu w sprawie I C (...)może zamieszkiwać w spornym lokalu do czasu złożenia jej przez M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Do chwili obecnej oferta taka nie została jej złożona.

W konsekwencji pozwany był lokatorem w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.), a zatem konieczne było na podstawie cytowanego art. 14 ust. 3 orzeczenie, czy przysługuje mu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Uznając, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego Sąd miał na względzie, dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanego z tego lokalu. Pozwany korzysta z lokalu w sposób nie naruszający porządku domowego. Regularnie uiszcza na rzecz Spółdzielni bieżące opłaty za lokal. Nadto zamieszkując w lokalu poinformował o tym fakcie Spółdzielnię i naliczane opłaty za lokal uwzględniają fakt zamieszkiwania w spornym lokalu przez pozwanego. Pozwany stara się również o przyjęcie go w poczet członków Spółdzielni i o uzyskanie pochodzącego od Spółdzielni tytułu do zamieszkiwania w lokalu. Istotne znaczenie miał tutaj też fakt, że pozwany opiekuje się mieszkającą w lokalu siostrą, która jest osobą schorowaną, wymagającą opieki innych osób. Pozwany wykonuje prace domowe, robi zakupy. Zaznaczyć trzeba, że K. J. jest osobą niepełnosprawną, zaliczoną do I grupy inwalidów. Ustawa z dnia 14 grudnia 1982 r. o zaopatrzeniu emerytalnym pracowników i ich rodzin (Dz. U. nr 40, poz. 267 ze zm.) przewidywała trzy grupy inwalidztwa. Do I grupy inwalidztwa zaliczano osoby całkowicie niezdolne do pracy i samodzielnej egzystencji. W konsekwencji skoro K. J. została zaliczona do I grupy inwalidów, to oznacza to, że jest osobą całkowicie niezdolną do pracy i samodzielnej egzystencji. Zgodnie natomiast z obecnie obowiązującym art. 2a pkt 3 ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. 1998/64/414) niepełnosprawność to stan fizyczny, psychiczny lub umysłowy, powodujący trwałe lub okresowe ograniczenie bądź uniemożliwienie samodzielnej egzystencji. Ograniczenie K. J. w samodzielnej egzystencji potwierdza zaświadczenie lekarskie z dnia 17 maja 2013 r. wskazujące na wymóg okresowej pomocy osoby drugiej. W związku z tym K. J. jest osobą niepełnosprawną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej, a pozwany K. K. sprawuje nad nią opiekę i wspólnie z nią zamieszkuje. Tym samym gdyby nie ust. 7 art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, pozwanemu obligatoryjnie przysługiwałoby uprawnienie do lokalu socjalnego. Powyższą okoliczność nie może pozostać bez znaczenia dla oceny tego uprawnienia w świetle art. 14 ust. 3 ustawy.

Pozwany nie ma przy tym możliwości zamieszkania w innym lokalu. Powód i interwenient uboczny nie wykazali (art. 6 k.c.), aby mógł zamieszkać w innym lokalu. Pozwany pozostaje z żoną od 13 lat w separacji fatycznej i nie utrzymuje z nią żadnych kontaktów. Żona pozwanego mieszka w lokalu ich wspólnego syna razem z nim, w mieszkaniu

dwupokojowym. Pozwany ma jeszcze jednego syna, z którym jest w konflikcie, a który mieszka na os. (...) z partnerką w trzypokojowym mieszkaniu. Powód i interwenient uboczny nie wykazali, aby osoby te wyraziły zgodę na zamieszkanie pozwanego razem z nimi. Pozwany nie ma też możliwości wynajęcia lokalu na wolnym rynku, gdyż jego dochód to 1.200 zł. Nadto sprawowanie opieki nad K. J. wyklucza samodzielne wyprowadzenie się przez pozwanego z lokalu. K. J. nie może bowiem otrzymać opieki od pozostałego rodzeństwa, z uwagi na ich wiek i stan zdrowia. W razie braku opieki ze strony pozwanego musiałaby podlegać opiece społecznej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie 2 wyroku orzekł o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

W następstwie orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów wstrzymanie wykonania punktu 1 wyroku, tj. nakazu opróżnienia, opuszczenia i wydania spornego lokalu, do czasu złożenia przez gminę M. P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt 3 wyroku).

Orzekając o kosztach postępowania Sąd na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c., obciążył nimi pozwanego jako stronę przegrywającą proces. W związku z tym Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda zwrot poniesionych przez niego kosztów. Koszty te wynosiły łącznie 337 zł (200 zł opłaty sądowej od pozwu, 120 zł wynagrodzenia pełnomocnika - § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu). Sąd nie znalazł podstaw do zasądzenia kosztów procesu na rzecz interwenienta ubocznego po stronie powodowej. Żądania interwenienta nie zostały bowiem uwzględnione.

Apelację od niniejszego wyroku wniósł interwenient uboczny reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając niniejsze orzeczenie w zakresie punktów 2 i 3 wyroku.

Skarżący wniósł o zmianę pkt 2 zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego oraz uchylenie pkt 3., nadto o zasądzenie na rzecz interwenienta ubocznego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Skarżący podniósł zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie:

- art. 14 ust. 3 w zw. z art. 2 ust. l punkt l ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 z późn. zm.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwany był lokatorem w rozumieniu ww. ustawy, a w konsekwencji, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,

- art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 z późn. zm.) poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że pozwany nie może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany,

- § 5 pkt l w związku z § 6 ust. 2 pkt 2 uchwały nr (...)Rady M. P.z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu M. P.(Dziennik Urzędowy Województwa (...)z dnia 7 maja 2013 r., póz. 3390) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że dochody pozwanego nie pozwalają na ty, by pozwany zamieszkał w innym lokalu niż dotychczas używany.

- art. 233 § l k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. 2. mającego wpływ na treść orzeczenia, poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i przyjęcie, że szczególna sytuacja majątkowa i rodzinna pozwanego uzasadnia otrzymanie lokalu socjalnego, podczas gdy z zeznań pozwanego wynika, iż jego sytuacja majątkowa oraz możliwości zarobkowe nie uzasadniają przyznania lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu apelacji skarżący wskazał, że pozwany K. K. wprowadził się do spornego lokalu w momencie, gdy K. J. nie posiadała już tytułu prawnego do lokalu. W konsekwencji pozwany zajął sporny lokal samowolnie, zatem nie można traktować pozwanego jako byłego lokatora w rozumieniu art. 14 ust. 3 w zw. z art. 2 ust. l punkt l ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Pozwany zamieszkał w przedmiotowym lokalu samowolnie, bez zgody powoda. Brak zgody powoda na zajmowanie lokalu przez pozwanego potwierdza chociażby pismo powoda z dnia 15 czerwca 2012 r. informujące o odmowie przyjęcia pozwanego w poczet członków Spółdzielni oraz pismo z dnia 11 marca 2013 r. wzywające pozwanego do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu.

Na marginesie skarżący podniósł, że pozwany może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że pozwany ma syna, który wraz z partnerką zajmuje trzypokojowe mieszkanie na Os. (...). W związku z powyższym wskazać należy, że pozwany mógłby zamieszkać w tym lokalu. Syn pozwanego ma względem niego obowiązek alimentacyjny, bowiem pozwany pozostaje w niedostatku, a jednym ze sposobów realizacji obowiązku alimentacyjnego jest zapewnienie miejsca zamieszkania.

Ponadto skarżący wskazał, że sytuacja materialna pozwanego nie wskazuje na to, by uzyskiwane przez niego dochody (1.200 zł emerytury) uniemożliwiały pozwanemu samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Zanim pozwany wprowadził się do spornego lokalu, to wynajmował pokój na wolnym rynku, a jego dochody w między czasie nie uległy zmianie. Nadto pozwany uiszczał do tej pory odszkodowanie i opłaty niezależne za sporny lokal, dokonywał inwestycji w lokalu, podejmował działania w celu całkowitej spłaty zadłużenia K. J. z tytułu korzystania z lokalu.

Dodatkowo dochód uzyskiwany przez pozwanego przekracza kryterium dochodowe wyznaczone przez uchwałę nr (...)Rady M. P.z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu M. P. (Dziennik Urzędowy Województwa (...)z dnia 7 maja 2013 r., poz. 3390). Zgodnie z § 5 pkt l w związku z § 6 ust. 2 pkt 2 ww. uchwały umowy najmu lokalu socjalnego mogą być zawierane z osobami, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz które osiągają średni miesięczny dochód w gospodarstwie wieloosobowym nie przekraczający 125 % kwoty najniższej emerytury w okresie ostatnich 6 miesięcy. Natomiast wedle Komunikatu Prezesa ZUS z dnia 14 lutego 2013 r. w sprawie kwoty najniższej emerytury i renty, dodatku pielęgnacyjnego i dodatku dla sierot zupełnych oraz kwot maksymalnych zmniejszeń emerytur i rent - kwota najniższej emerytury od dnia l marca 2013 r. wyniosła 831,15 zł. W związku z powyższym kryterium dochodowe wyznaczone przez ww. uchwałę spełniają osoby prowadzące wspólne gospodarstwo domowe, którego dochód nie przekracza średnio miesięcznie kwoty 1.038,94 zł (831,15*125%).

W odpowiedzi na apelację, pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od apelującego na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona.

Sąd Okręgowy uznał ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie przez Sąd I instancji za prawidłowe, przyjmując je za własne w myśl postanowień art. 382 k.p.c., jednakże rozważania prawne Sądu Rejonowego okazały się wadliwe w zakresie w jakim Sąd uznał, że pozwanemu przysługiwał tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu.

Wskazać należy, iż tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego oznacza istnienie stosunku prawnego (rzeczowego, obligacyjnego, opartego na innej podstawie) będącego podstawą do korzystania w imieniu własnym z lokalu mieszkalnego. W rozumieniu art. 2 ust. l pkt l ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm., dalej zwana w skrócie uopl) lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego

niż prawo własności. Ów inny tytuł prawny może znajdować oparcie w rozmaitych stosunkach prawnych, w tym także w stosunkach prawnorodzinnych. Lege non distinguente lokatorem jest zarówno najemca, podnajemca, jak i członek spółdzielni używający lokalu na podstawie przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (tak w postaci prawa lokatorskiego, jak i własnościowego), osoba mająca służebność mieszkania, używająca lokalu mieszkalnego na podstawie użytkowania lub nieodpłatnego użyczenia, osoba korzystająca z lokalu jako dożywotnik, sublokator najemcy i każdy inny jego domownik, a zatem jego konkubina, małoletnie i pełnoletnie dzieci oraz dalsi jego krewni i powinowaci, czy też osoba mieszkająca z lokatorem w związku łączącym ją z nim stosunkiem pracy itp. Lokatorem jest także osoba, której przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem („współlokator" - art. 2 ust. l pkt 3 Uopl). Przymiot lokatora nadają także tytuły pochodne, na przykład podnajem lub stosunek alimentacyjny, uzasadniający wspólne zamieszkanie osoby uprawnionej i osoby zobowiązanej. Jeśli tak - korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest względem wynajmującego bezprawne, choć nie łączy ich z wynajmującym żaden stosunek prawny. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy, jest skuteczny wobec wynajmującego. ***Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim*** (uchwała SN z 9.03.1959r., I CO 1/59, OSPiKA 1960/2/35, uchwała SN z 27.06.2001r., III CZP 28/01, OSNC 2002/2/17; wyrok SN z 14.02.2008r., II CSK 484/07 , LEX nr 496377, wyrok SN z 22.04.2005r., II CK 655/04, MP 2005/10/479; wyrok z 24.10.2002r., I CKN 1074/00, LEX nr 74504; R.Dziczek „Ochrona praw lokatorów i dodatki mieszkaniowe", Wyd. Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2005, str.96, P. Sokal w glosie do uchwały SN z 15.11.2001r., III CZP 66/01, PPE 2003/4-5/71, A. Mączyński „Dawne i nowe instytucje polskiego prawa mieszkaniowego" , KPP 2002/1/65).

W realiach niniejszej sprawy pozwany nie mógł uzyskać pochodnego tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu od K. J., bowiem w momencie, w którym zamieszkał w tym lokalu (lipiec 2011) K. J. nie posiadała już tytułu prawnego do zajmowania lokalu. Utraciła lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na skutek wykluczenia z D. Spółdzielni Mieszkaniowej, jako członka spółdzielni uchwałą nr 21 Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej z dnia 6.10.2003 r. (k. 68).

Wyrokiem z dnia 9.12.2004 r. Sądu Rejonowego w P.w sprawie I C (...)w punkcie II orzeczono eksmisję K. J.ze spornego lokalu. W punkcie III w/w wyroku przyznano co prawda K. J.prawo do lokalu socjalnego, zaś w punkcie IV wstrzymano eksmisję do czasu złożenia przez gminę M.P.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jednakże oznacza to jedynie tyle, że pozwana w tamtej sprawie w chwili orzekania nie miała już tytułu prawnego do zajmowania spornego lokalu, a jedynie czasowo - do czasu złożenia oferty przez M. P. zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego - wstrzymano wykonanie eksmisji. Przyznanie prawa do lokalu socjalnego nie stworzyło na rzecz K. J.nowego tytułu prawnego do zajmowania spornego lokalu, z którego można by wprowadzić tytuł pochodny dla K. K.. Z tej przyczyny zamieszkanie w spornym lokalu przez pozwanego za zgodą K. J., a wbrew woli powoda, skutkuje ustaleniem, że zajął on lokal bezprawnie.

Na marginesie można jeszcze wskazać na niekonsekwencję w orzeczeniu Sądu Rejonowego. Gdyby bowiem przyjąć, iż pozwany był lokatorem, a zatem miał tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu – pochodny od siostry, która ma prawo do zamieszkiwania w lokalu do czasu złożenia oferty przez M. P. zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, to skoro siostra pozwanego nadal zamieszkuje w tym lokalu, to pozwany ma również pochodny tytuł prawny. Konsekwencją powyższego poglądu powinno być oddalenie powództwa o eksmisję i brak potrzeby orzekania o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego. Pogląd ten jest oczywiście błędny, gdyż jak wyjaśniono wyżej, tymczasowa faktyczna możliwość zajmowania lokalu – do czasu wykonania wyroku eksmisyjnego - nie może być uznana za tytuł prawny do zajmowania lokalu, skuteczny względem właściciela.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266 j.t. ze zm., dalej u.o.p.l.), w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Przepisy art. 14 i 15 u.o.p.l. mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko

osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r. sygn. akt III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109).

Jak już wyżej wskazano, pozwany nigdy nie był lokatorem, bowiem nigdy nie miał tytułu prawnego do zajmowania spornego lokalu, skutecznego względem właściciela, zatem nie było podstaw do orzekania w przedmiocie uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego. Z tej też przyczyny nie ma potrzeby ustosunkowywania się do dalszych zarzutów apelacji.

Wobec powyższego należało orzec jak w punkcie I wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

W punkcie II orzeczono na podstawie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c.

Stosownie do art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów, albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W judykaturze Sądu Najwyższego podkreśla się jednolicie, że przepis ten urzeczywistnia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Z tego względu stanowi rozwiązanie szczególne, niepodlegające wykładni rozszerzającej, wykluczające stosowanie wszelkich uogólnień i wymagające do swojego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Nieskonkretyzowanie w nim przez ustawodawcę „wypadków szczególnie uzasadnionych" oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. W konsekwencji sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu rozpoznającego sprawę i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór. Trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstąpienie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa (por. wyroki z dnia 19 maja 2006 r., III CK 221/05, LEX nr 439151 i z dnia 3 lutego 2010 r., II PK 192/09, LEX nr 584735 oraz postanowienia z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, LEX nr 7366 i z dnia 18 października 2010 r., I PZ 15/10, niepublikowane) – por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2011 r. wraz z uzasadnieniem, II PZ 1/11, LEX nr 852550.

W ocenie Sądu Okręgowego, całokształt okoliczności niniejszej sprawy pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego. Przemawia za tym z jednej strony sytuacja materialna i życiowa pozwanego, który osiąga skromne dochody i jest stroną zdecydowanie ekonomicznie słabszą niż interwenient uboczny, a z drugiej fakt, że niniejsza sprawa jest następstwem bezprawnego zaniechania interwenienta ubocznego, który w odpowiednim czasie (przez blisko 10 lat) nie zaoferował siostrze pozwanego lokalu socjalnego. Nie bez znaczenia jest także postawa pozwanego, który opiekuje się schorowaną siostrą oraz czynił starania odnośnie zalegalizowania swojego pobytu w spornym lokalu.

SSO K. Godlewski SSO E. Fras - Przychodni SSO J. Grobelny