

Sygn. akt II Ca 337/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2014r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Piotr Rajczakowski

SO Aleksandra Żurawska

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy

z powództwa M. M.

przeciwko **M. J.**

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 10 lutego 2014 r., sygn. akt I C 2724/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 60 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 337/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 lutego 2014 r., Sąd Rejonowy w pkt I nakazał pozwanej M. J., aby opróżniła, opuściła i wydała powodowi M. M. lokal mieszkalny, położony w Ś. przy ul. (...); w pkt II orzekł, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, zaś w pkt II orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana zamieszkała w lokalu przy ulicy (...) w Ś. w grudniu 2005 r. razem ze swoim konkubentem, a bratem powoda, G. M., z którym ma dwoje dzieci. Przed zamieszkaniem w lokalu powoda, pozwana mieszkała z matką w mieszkaniu dwupokojowym. Powód dnia 1 marca 2006 r. zawarł ze swoim bratem, G. M., umowę użyczenia przedmiotowego lokalu na okres do 1 marca 2007 r. Brat powoda wyprowadził się z mieszkania przy ulicy (...). Powód wzywał ustnie pozwaną do opuszczenia lokalu mieszkalnego, zrobił to też pismem z dnia 21 maja 2013 r., w którym

wezwał pozwaną do opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego w terminie 14 dni od otrzymania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Dnia 21 czerwca 2013 r. pozwana opuściła z dziećmi przedmiotowe mieszkanie. Pozwana zabrała z mieszkania niezbędne rzeczy. Pozwana wniosła o przywrócenie przez powoda utraconego posiadania mieszkania. Pozwana wraz z dziećmi, 7 – letnią N. M. i 2,5 – letnim O. M. przebywa w hostelu dla(...), prowadzonym przez Fundację (...) od 2 lipca 2013 r. Pozwana zajmuje w hostelu jeden pokój w apartamencie dwupokojowym ze wspólną na dwa pokoje łazienką i kuchnią. Nie ponosi z tego tytułu żadnych opłat. Pozwana otrzymuje alimenty na dwoje dzieci w wysokości 650 zł miesięcznie oraz zasiłek rodzinny w kwocie 180 zł miesięcznie. Pozwana poszukuje pracy, jest zarejestrowana, jako bezrobotna bez prawa do zasiłku. Pozwana zwracała się do(...) Ś. o wynajęcie lokalu komunalnego.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, iż powództwo podlegało uwzględnieniu w całości. W toku postępowania pozwana przyznała, że nie przysługuje jej do tego lokalu żadne prawo. Wobec powyższego, nie może ona przeciwstawić powodowi jedyne skutecznego zarzutu, że przysługuje jej skuteczne wobec niego uprawnienie do władania rzeczą w postaci przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Z tego względu, Sąd nakazał pozwanej opuścić, opróżnić i wydać powodowi lokal mieszkalny, położony w Ś. przy ulicy (...). W ocenie Sądu, pozwanej w zaistniałym stanie faktycznym nie przysługuje również obligatoryjne orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego. Uzyskała ona bowiem tytuł do zajmowania przedmiotowego lokalu, to jest tytuł pochodny od prawa korzystania z lokalu przez G. M. na podstawie umowy użyczenia, w grudniu 2006 r., a więc zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw przepisów art. 3 ust. 1 oraz art. 14 ust. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, to jest przed 1 stycznia 2005 r. Ponadto, przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wskazują katalog osób, wobec których należy obligatoryjnie orzec o uprawnieniu do lokalu socjalnego, jednak przepisu tego nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego, spółdzielczego, czy społecznego zasobu mieszkaniowego (art. 14 ust. 7 ustawy). Wobec powyższego, Sąd Rejonowy wskazał, że osoby, które używają lokalu należącego do podmiotów prywatnych, jak w niniejszej sprawie, nie mają obligatoryjnego prawa do lokalu socjalnego, a jedynie Sąd może im takie uprawnienie w oparciu o przepis art. 14 ust. 3 powyższej ustawy przyznać. Sąd bada w takim wypadku, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną lokatora. Zdaniem Sądu, takie szczególne przesłanki wobec pozwanej nie zachodziły. Przede wszystkim, pozwana obecnie zamieszkuje w hostelu, gdzie do swojej dyspozycji posiada pokój, kuchnię i łazienkę, nie ponosząc z tego tytułu kosztów, ponadto należy mieć na względzie, że musiała ona liczyć się z koniecznością opuszczenia mieszkania powoda, po wyprowadzeniu się z niego jego brata, a konkubenta pozwanej. Jak wynikało bowiem z zeznań pozwanej wcześniej mieszkała ona razem z matką, do której czasami się wyprowadzała na kilka dni, wobec czego, w ocenie Sądu, można założyć, że może nadal liczyć na pomoc ze strony matki w postaci przyjęcia jej i dzieci do wspólnego zamieszkania. Pozwana nie jest osobą bezradną, wprawdzie sama wychowuje dwoje dzieci, jednak młodsze dziecko osiągnęło już wiek przedszkolny, co pozwala pozwanej na znalezienie stanowiska pracy. Poza tym, jak sama pozwana wspominała wcześniej pracowała, a synem zajmowała się jego babcia, a matka powoda. Mając powyższe na uwadze, w ocenie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie nie zachodziły po stronie pozwanej takie szczególne okoliczności, które pozwalałyby na orzeczenie wobec niej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, a tym samym przerwania obowiązku na powoda w zakresie znoszenia korzystania przez pozwaną z jego mieszkania do czasu zaproponowania jej przez gminę umowy najmu lokalu socjalnego. Orzeczenie o kosztach Sąd wydał w oparciu o przepis art. 98 § 1 kpc, ponieważ pozwana przegrała sprawę. Na koszty te składała się opłata od pozwu w wysokości 200 zł oraz stawka minimalna wynagrodzenia adwokackiego w kwocie 120 zł i opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W apelacji od powyższego wyroku, pozwana zaskarżając go w części dotyczącej pkt II, zarzuciła mu naruszenie prawa materialnego przez jego niezastosowanie, w szczególności przepisu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie, że w przypadku pozwanej nie zachodzą przesłanki do orzeczenia prawa

do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż wyłączenie stosowania przepisu art. 14 ust. 4 ustawy w odniesieniu do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego nie przekreśla ochrony przed eksmisją oraz fakultatywnego orzeczenia prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3. ponadto, powódka jest samotną matką, zarejestrowaną w (...)w Ś., utrzymuje się z alimentów oraz świadczeń z (...), a zamieszkiwanie w hostelu nie ma charakteru bezterminowego. Mając na uwadze powyższe zarzuty, pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie i przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie jest uzasadniona. Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na logicznych, szczegółowych i wszechstronnych ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego, mających uzasadnienie w zebranych w sprawie materiale dowodowym oraz na prawidłowych wywodach jurydycznych zawartych w zaskarżonym orzeczeniu uznając je za własne i nie dostrzegając potrzeby ponownego ich przytaczania.

W świetle dokonanych ustaleń nie budzi wątpliwości okoliczność, że lokal mieszkalny, w którym przebywała pozwana nie wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, zaś ona sama nie była uprawniona do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego, co wyklucza obligatoryjne orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego wobec skarżącej (art. 14 ust. 7 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego; tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., nr 150). Jedyną możliwością ochrony przed eksmisją w takim przypadku, jak trafnie wskazano w apelacji, jest art. 14 ust. 3 przytaczanej ustawy, zgodnie z którego treścią, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1 biorąc po uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Jednakże, w ocenie Sądu Okręgowego, okoliczności rozpoznawanej sprawy nie dawały żadnych podstaw do przyjęcia takiej właśnie wyjątkowości sytuacji i z tych samych powodów brak było podstaw do przyjęcia, że Sąd pierwszej instancji poczynił w tym zakresie sprzeczne ustalenia. Wprawdzie sytuacja materialna pozwanej nie jest najlepsza, to jednak jest ona osobą młodą, zdrową i zdolną do pracy (jak sama wskazała, gdy jest taka możliwość to podejmuje się prac dorywczych – k. 31 verte), zaś jej córka jest w wieku szkolnym, a syn oczekuje na miejsce w żłobku, co częściowo odciążą ją od konieczności całodobowej opieki nad nimi. Pomimo wskazywania na skomplikowane relacje ze swoją matką, skarżąca była też w stanie wyprowadzać się na kilka dni do niej, co – jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy – pozwala założyć, że chociażby częściowo, również w chwili obecnej może starać się o jej pomoc. O wadliwości zaskarżonego rozstrzygnięcia nie może natomiast przesądzać tylko okoliczność, że skarżąca pozostaje w trudnej sytuacji materialnej czy rodzinnej. Jak już wskazywano, art. 14 ust 3 ustawy nakazuje sądowi, aby wziął pod uwagę również dotychczasowy sposób korzystania z lokalu. Pozwana jest osobą zupełnie obcą dla właściciela lokalu, a mimo propozycji zawarcia umowy najmu z jego strony oraz pomocy ze strony matki powoda, która znalazła skarżącą lokal do wynajęcia – nie przystała na to. Również nie ponosiła ona żadnych opłat z tytułu przebywania w lokalu powoda, mając przy tym pełną świadomość tego, że bezprawnie go zajmuje i w ostateczności będzie musiała go opuścić. Ponadto, w chwili obecnej pozwana znajduje się w hostelu, przynajmniej na okres tymczasowy, który jak sama wskazuje może zostać przedłużony oraz nie ponosząc z tego tytułu żadnych opłat, co umożliwia jej znalezienie pracy i unormowanie swojej sytuacji lokalowej.

Reasumując, z przyczyn opisanych już wyżej, Sąd Okręgowy uznał apelację za nieuzasadnioną i na mocy art. 385 kpc orzekł jak w pkt I wyroku, zaś rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II) wydał w oparciu o przepis art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 391§ 1 kpc oraz § 9 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 490).