

Sygn. akt II Ca 1378/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Beata Stachowiak

Sędziowie: Sędzia SO Wojciech Wójcik

Sędzia SR del. Iwona Łabęcka (spr.)

Protokolant: Witold Bajkowski

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko B. C., M. C. i A. D. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych B. C. i M. C.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu

z dnia 9 sierpnia 2012r.

sygn. akt I C 205/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej B. C. na rzecz strony powodowej 90zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1378/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 09 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Fabrycznej we Wrocławiu nakazał pozwanym B. C., A. D. (1) i M. C., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Gminie W. lokal mieszkalny nr (...), położony we W. przy ul. (...). Nadto Sąd ustalił, iż pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następującym stanie faktycznym :

W dniu 25 lipca 2001 r. powodowa Gmina zawarła z B. D. (obecnie C.) i A. D. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W umowie tej wskazano, iż oprócz najemców do zamieszkania w spornym lokalu uprawnieni są ich syn A. D. (1) i córka M. C.. Na dzień orzekania w spornym lokalu mieszkalnym zamieszkiwał A. D. (1). Pozwana B. C. od listopada 2011 r. przebywała w Wielkiej Brytanii, gdzie pracowała w charakterze sprzątaczk, zaś M. C. zamieszkiwała w B. przy ulicy (...) wraz z rodzicami i siostrą B. C..

Pozwana B. C. od 2007r z płatnościami opłat czynszowych uiszczając wpłaty w niewielkiej wysokości i nieregularnie. Na dzień 1.02.2010 r. zaległość z tytułu opłat czynszowych wraz z odsetkami wynosiła 23.842,92 zł. Pismem z dnia 8 lipca 2010 r. doręczonym w trybie doręczenia zastępczego powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 18.845,91 zł tytułem spłaty należności czynszowych wyznaczając miesięczny termin do spłaty należności. Pomimo wyznaczonego terminu pozwana nie uregulowała żądanej należności. Pismem z dnia 30 września 2010r., doręczonym pozwanej B. C. w trybie doręczenia zastępczego powód wypowiedział pozwanej umowę najmu spornego lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 30 listopada 2010r. W kwietniu 2012r. pozwana spłaciła zaległości czynszowe w kwocie 18.720 zł. W dacie orzekania zadłużenie pozwanej z tytułu opłat w dalszym ciągu wynosiło 12.000 zł.

Pozwana B. C. od listopada 2011 roku przebywa w Wielkiej Brytanii pracując jako sprzątaczką i osiąga z tego tytułu dochód miesięczny w wysokości 600 funtów, pozwana jest właścicielką nieruchomości położonej w B. przy ul. (...). Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem o powierzchni 500 metrów kwadratowych, w którym pozwana prowadziła działalność gospodarczą w postaci zakładu garmazeryjnego. Cała nieruchomość ma powierzchnię 1,10 ha. Nieruchomość ta obciążona jest hipoteką zabezpieczającą należności wobec ZUS i gminy M.. W wyniku podziału majątku wspólnego pomiędzy pozwaną B. C. a jej byłym mężem A. D. (2) pozwana stała się właścicielką

całej nieruchomości bez spłat na rzecz byłego męża.

Pozwany A. D. (1) zamieszkuje w spornym lokalu mieszkalnym, pracuje jako kierowca i osiąga z tego tytułu dochód w kwocie 1000 - 1200 zł miesięcznie. Pozwana M. C. w dacie orzekania miała 12 lat, była uczennica szkoły podstawowej i zamieszkiwała wraz z siostrą pozwanej w B. przy ul. (...) w domu siostry i mamy pozwanej. Żadne z pozwanych nie cierpi na przewlekłe choroby.

Pismami z dnia 26 lipca 2011 r. powodowa gmina wezwała pozwanych B. C. i A. D. (1) do wydania spornego lokalu. Do daty orzekania pozwani nie wydali Gminie lokalu. Pismem z dnia 14 lipca 2011 r. Zarząd Zasobu Komunalnego gminy W. poinformował B. C. o odmowie udzielenia ulgi i umorzenia zaległości czynszowych. W dacie orzekania przed wojewódzkim Sądem Administracyjnym we Wrocławiu zawisła sprawa ze skargi B. C. na decyzję Zarządu Zasobu Komunalnego.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Sąd I instancji wskazał, iż pozwani nie regulowali należności czynszowych od 2007 r. Powód zawiadomił pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu oraz wysokości zaległości oraz wyznaczył miesięczny termin do ich uregulowania, a następnie zgodnie z art. 11 ust 2. pkt 2 u.o.p.l. wypowiedział umowę najmu lokalu mieszkalnego. Uznać zatem należało, że wypowiedzenie zostało dokonane prawidłowo, na skutek czego przysługujące pozwany prawo najmu lokalu mieszkalnego wygasło. Oceniając uprawnienie pozwanych do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy wziął pod uwagę, iż małoletnia pozwana zamieszkiwała w innym lokalu tj. w B. przy ul. (...) wraz z rodzicami i siostrą B. C., zaś pozwana B. C. jest właścicielką nieruchomości położonej w B. zabudowanej budynkiem o powierzchni 500 m, którą może sprzedać lub zaadaptować na potrzeby mieszkalne i w ten sposób zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

Apelację od powyższego wyroku wniosły pozwane B. C. i M. C., zaskarżając wyżej wymieniony wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciły:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego, a to art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów) w zw. z art. 5 kc poprzez błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, że umowa najmu z dnia 25.07.2001 r. została skutecznie wypowiedziana, podczas gdy wypowiedzenie przedmiotowej umowy nastąpiło z naruszeniem zasad współzycia społecznego, albowiem powódka przed złożeniem oświadczenia woli o wypowiedzeniu z dnia 30.09.2010 r. posiadała wiedzę z oświadczenia pozwanej z dnia 9.09.2010 r. co do skrajnie trudnej sytuacji życiowej pozwanej i jej dzieci, oraz przyczyn nieuiszczania czynszu za lokal przy ul. (...) we W.;
2. naruszenie przepisu prawa materialnego, a to art. 5 kc w wyniku orzeczenie

przez Sąd I instancji nakazania opróżnienia, opuszczenia i wydania przez pozwanych lokalu, podczas gdy przyczynami nieuiszczenia czynszu przez

pozwaną była wyłącznie konieczność spłacenia przez nią szeregu znacznych zobowiązań zaciągniętych głównie przez jej byłego męża, jak również pomimo spłacenia przez pozwaną niemal całego zadłużenia z tytułu należności głównej, co winno znajdować odzwierciedlenie w ochronie praw pozwanych w ramach zasad współżycia społecznego,

3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, iż małoletnia pozwana ad. 2 zamieszkiwała w B. przy ul. (...) wraz z rodzicami i siostrą B. C., podczas gdy z zeznań pozwanej ad. 1 wynika, iż siostra pozwanej wyłącznie opiekuje się małoletnią M. C.;

4. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 kpc poprzez dowolne przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że;

- pozwana B. C. jest właścicielką nieruchomości położonej w B. zabudowanej budynkiem o powierzchni 500 m, którą może sprzedać lub zaadaptować na potrzeby mieszkalne i w ten sposób zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, i nie wyjaśnienie w tym zakresie istotnych okoliczności w zakresie prawnych i faktycznych możliwości zamieszkania pozwanej z rodziną w budynku przeznaczonym na działalność gospodarczą, możliwości sprzedaży i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny wskutek tego,

- małoletnia pozwana zamieszkuje i ma możliwość zamieszkiwania w innym lokalu aniżeli przy ul. (...), która to okoliczność winna zostać dokładnie ustalona i zbadana przez Sąd Rejonowy w urzędzie wobec obligatoryjnego orzekania o lokalu socjalnego wobec małoletniej, podczas gdy pozwana M. C. nie ma możliwości zamieszkiwania w lokalu u siostry pozwanej ad. 1, albowiem nie ma tam spełnionych należytych warunków bytowych a przebywa tam czasowo tylko do grudnia 2012 r.;

5. naruszenie przepisu prawa materialnego - art. 14 ust. 4 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że małoletnia pozwana ad. 2 nie spełnia przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego, tj. zamieszkuje w innym lokalu, podczas gdy małoletnia pozostając wyłącznie pod opieką siostry pozwanej ad. 1 czasowo (do grudnia 2012 r.) przebywa u niej czasowo, bez zamiaru i możliwości stałego pobytu;

6. naruszenie przepisu prawa materialnego, a to art. 14 ust. 3 ustawy o

ochronie praw lokatorów poprzez jego błędną wykładnię i stwierdzenie przez Sąd Rejonowy, że nie istnieją przesłanki do orzeczenia wobec pozwanej ad. 1 lokalu socjalnego, podczas gdy dotychczasowy sposób korzystania z mieszkania, szczególnie sytuacja materialna oraz rodzinna pozwanej ad. 1 uzasadnia przyznanie jej takiego uprawnienia.

Wskazując na powyższe pozwane wniosły o:

zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia wniosku pozwanych - o ustalenie, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do

ponownego rozpoznania i orzeczenie w zakresie kosztów procesu przez zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm prawem przewidzianych.

Powodowa Gmina wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd I instancji w należyty sposób przeprowadził postępowanie dowodowe i dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy przyjął za własne. Nadto Sąd Rejonowy dokonał trafnej oceny materiału dowodowego, a wyciągnięte wnioski mieszczą się w granicach zastrzeżonych przez art. 233 § 1 k.p.c.

Apelacja pozwanych opiera się w istocie na zakwestionowaniu prawidłowości ustaleń Sądu orzekającego, co miało polegać na błędnych ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, konsekwencją czego w ocenie skarżących było uznanie, że pozwana B. C. jest właścicielką nieruchomości położonej w B. zabudowanej budynkiem o powierzchni 500 m, którą może sprzedać lub zaadaptować i w ten sposób zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe zaś małoletnia pozwana M. C. mieszka w innym lokalu niż dotychczas używany, oraz na błędnej ocenie zebranego materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy podziela przekonanie do którego doszedł Sąd Rejonowy rzutujące na treść kwestionowanego rozstrzygnięcia co do istnienia przesłanek do przyznania pozwanym lokalu socjalnego. Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że nie są spełnione przesłanki, od których zależy przyznanie tego prawa w wyroku eksmisyjnym. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 01.71.733 z późn. zm.) nakłada na sąd obowiązek rozważenia z urzędu przesłanek uprawnienia osoby, która była lokatorem, do otrzymania lokalu socjalnego, oraz stosownego do wyniku tego badania orzeczenia w wyroku eksmisyjnym. Struktura regulacji zawartej w art. 14 u.o.p.l. wskazuje na to, że sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc "dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia" (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. kategorii osób. Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17 u.o.p.l.) lub gdy zachodzi rażąco wykraczanie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie (argument z art. 13 u.o.p.l.) W rozpoznawanej sprawie małoletnia pozwana M. C. wprawdzie należy do jednej z kategorii osób, o których mowa w art. 14 ust. 4 u.o.p.l. Niemniej jednak z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż małoletnia mieszka i pozostaje pod opieką swojej babci i ciotki zamieszkując wraz z nimi w B. przy ulicy (...) i stan taki trwa od 2011 r.

Z uwagi zaś na sytuację powódki B. C., która nie należy do jednej

z kategorii osób wymienionych w art. 14 ust. 4 u.o.p.l., należało zbadać jej sytuację osobistą. Sytuacja ta została oceniona przez Sąd I instancji trafnie, nie ma bowiem okoliczności dostatecznie uzasadniających skorzystanie przez pozwaną z prawa do lokalu socjalnego zgodnie z art. 14 ust. 3 u.o.p. Pozwana jest właścicielką nieruchomości zabudowanej położonej w B., otrzymała też znaczną kwotę tytułem spłaty z majątku wspólnego. Ponadto od 2011 r. przebywa za granicą. Podniesiona przez pozwaną w apelacji argumentacja wskazująca na konieczność spłaty długów byłego męża nie została poparta żadnymi przekonującymi dowodami. Nawet jeśli pozwana część pieniędzy rzeczywiście musiała przeznaczyć na spłatę długów, to bez wątplenia od dłuższego czasu winna była liczyć się z koniecznością opuszczenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz zapewnienia sobie i córce odpowiedniego innego lokalu mieszkalnego. Obarczanie gminy tym obowiązkiem nie znajduje zdaniem Sądu Okręgowego uzasadnienia.

Nieusprawiedliwiony był również zarzut naruszenia art. 5 k.c. Jak trafnie zauważa się w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. m.in. postanowienie z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10, LEX nr 1129076), zastosowanie art. 5 k.c. do roszczenia o wydanie nieruchomości jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Konstrukcja nadużycia prawa, o jakiej stanowi art. 5 k.c. oznacza, że jeżeli uzna się wykonywanie przysługującego prawa podmiotowego za niezgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego, to takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie

prawa i nie korzysta z ochrony. Zatem, wykonujący prawo, któremu dowiedziono, iż postępuje w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (określanymi obecnie często jako zasady słuszności) jest traktowany tak, jakby już wyszedł poza treść swego prawa, a więc już go nie może dalej wykonywać. Dlatego w art. 5 zdanie drugie k.c. jest stwierdzone, że takie wykonywanie prawa nie jest już wykonywaniem prawa podmiotowego i nie korzysta z ochrony.

Z powyższego wynika, że jeśli skutecznie się zarzuci uprawnionemu wykonującemu prawo własności jego nadużycie na podstawie art. 5 k.c., to traci on roszczenie windykacyjne, o jakim mowa w art. 222 k.c. W rozpoznawanej sprawie skarżące nie wskazały, która spośród przyjętych w społeczeństwie zasad moralnych, odnoszących się do postępowania, określanego mianem słusznego, przyzwoitego itp. została w danej sytuacji naruszona (por. wyroki SN z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293, z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01, niepubl., z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1095/00, niepubl. oraz z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSN 1999, Nr 4, poz. 75). Samo wykonywanie uprawnień właściciela nie stanowi bowiem nadużycia jego prawa.

Z tych wszystkich wzgl#dów S#d Okr#gowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzek# jak w sentencji.