

Sygn. akt II Ca 133/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Teresa Kołbuc**

Sędziowie: **SSO Monika Kośka (spr.)**

SSO Teresa Strojnowska

Protokolant: st. prot. sąd. Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2015 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. B.

przeciwko L. M. (1), B. M. (1) i A. M. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Busku - Zdroju

z dnia 31 lipca 2013 r., sygn. IX C 103/13

zmienia zakazony wyrok w punkcie II (drugim) w ten tylko sposób, że ustala że L. M. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego i w związku z tym wstrzymuje jego usunięcie z budynku położonego w P. przy ul. (...) do momentu zaoferowania przez Gminę P. takiego lokalu; oddała apelację w pozostałej części.

Sygn. akt II Ca 133/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju nakazał usunięcie B. M. (1), L. M. (1) i A. M. (1) wraz z rzeczami z budynku mieszkalnego i przynależną do niego komórką, znajdujących się na nieruchomości położonej w P., przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) i wydanie tego budynku S. B. (pkt I); orzekł, że B. M. (1), L. M. (1) i A. M. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego (pkt II); zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda S. B. kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że S. B. jest współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 0,1634 ha w 26/48 części po tym, jak swoje udziały przekazali mu rodzice. Pozwani zamieszkali w domu znajdującym się na wyżej opisanej nieruchomości w latach 80-tych. Do 1997 roku opłacali czynsz w Urzędzie Miasta i Gminy P.. Następnie Gmina zrezygnowała z pobierania czynszów uznając, że nie posiada tytułu prawnego do tej nieruchomości. Wówczas zamieszkujący tę nieruchomość mieszkańcy bez zgody współwłaścicieli wykonywali prace remontowe w zajmowanych przez siebie lokalach. Dnia 6 marca 2012 r. A. M. (1) oraz małżonkowie M. zostali przez

S. B. wezwani do zapłaty zaległego czynszu za okres od 1 kwietnia 2009 r. do 31 marca 2012 r. w kwocie 21.756,60 zł. Powód ustalił czynsz za zajmowany przez pozwanych dom mieszkalny o powierzchni 90 m² na kwotę stanowiącą 3% wartości odtworzeniowej. Z uwagi na to, że pozwani nie uiszcili zaległego czynszu S. B. w dniu 3 czerwca 2012 r. nadał w urzędzie pocztowym przesyłki zawierające wypowiedzenie umowy najmu, której małżonkowie M. nie odebrali. Ponowną korespondencję tyżącą wypowiedzenia umowy najmu odebrał dnia 9 sierpnia 2012 r. w imieniu rodziców A. M. (1).

L. i B. małżonkowie M. wystąpili z powództwem przeciwko Gminie o ustalenie istnienia stosunku najmu między nimi a Gminą P.. Sprawa ta toczyła się pod sygnaturą akt I C 198/12 i została prawomocnie zakończona. L. M. (1), B. M. (1) i A. M. (1) prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Pozwani są zdrowi i czynni zawodowo.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne. Sąd wyjaśnił, że strony łączył stosunek najmu zawarty na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który S. B. skutecznie wypowiedział pozwanym w dniu 9 sierpnia 2012 roku zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 cytowanej ustawy. W ocenie Sądu pozwani nie udowodnili tego, że poczynili nakłady w przedmiotowym domu, których wartość mogliby potrącić z należnością czynszową. Nawet jednak gdyby uznać, że wskazane przez pozwanych prace remontowe zostały wykonane to i tak uznać należy, że część tych nakładów miała charakter napraw i konserwacji i stanowiła wypełnienie obowiązku wynikającego z treści art. 6 b ust.2 ustawy. Sąd powołał również art. 6 e ust.2 ustawy, stosownie do którego wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń dokonanych bez jego zgody i przywrócenia stanu poprzedniego wskazując, że pozwany nie jest zainteresowany zatrzymaniem ewentualnych nakładów. W ocenie tego Sądu w sprawie nie zachodzi możliwość zastosowania przepisu art. 5 k.c. z uwagi, że nie zachodzi wyjątkowa sytuacja uzasadniająca odwołanie się do jego treści, gdyż pozwani uporczywie nie wywiązują się z podstawowego obowiązku spoczywającego na wynajmującym tj. nie opłacają czynszu. Sąd przyjął również, że pozwani nie spełniają przesłanek z art.14 w/w ustawy do orzeczenia wobec nich o prawie do lokalu socjalnego.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani zaskarżając go w całości. Zarzucili:

-naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie: art. 233 k.p.c. w zw. z art. 328 §2 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału i w konsekwencji pominięcie oceny części istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy materiału dowodowego, a w szczególności zeznań pozwanych oraz jednostronną ocenę pozostałych dowodów zebranych w sprawie poprzez potraktowanie zeznań świadków A. M. (3), M. D. i J. B. wybiórczo; przyjęcie, że pozwani dokonali nakładów na przedmiotową nieruchomość, nie ustalając przy tym wysokości tych nakładów ani ich zakresu i nie rozpoznając zgłoszonego przez pozwanych zarzutu, iż z uwagi na dokonane potrącenie wzajemnych wierzytelności – powoda z tytułu czynszu, pozwanych tytułu poniesionych nakładów, powód nie posiadał względem pozwanych roszczenia o zapłatę czynszu z uwagi na jego umorzenie wobec dokonanego potrącenia; przyjęcie przez Sąd, iż pozwani dokonali jedynie napraw i konserwacji, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że pozwani wykonali również prace konieczne do prawidłowego użytkowania lokalu; przyjęcie, że wobec braku zgody właściciela na dokonane nakłady pozwanym nie przysługuje roszczenie o zwrot poczynionych nakładów, podczas gdy w rzeczywistości pozwanym przysługuje roszczenie o zwrot dokonanych nakładów na przedmiotową nieruchomość,

- naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez obrazę: art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie przez Sąd, iż strony od dnia 10 lipca 2002 r. łączy stosunek najmu, który powstał z mocy prawa, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że powód stał się współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości dopiero w 2005 r., zatem w dniu 10 lipca 2002 r. stron nie mógł łączyć stosunek najmu, bowiem powód w tej dacie nie był współwłaścicielem nieruchomości, a co za tym idzie stosunek prawny pomiędzy stronami nadal istnieje i nie został skutecznie wypowiedziany,

- art. 5 k.c. w zw. art. 14 ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego nie zastosowanie i orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, podczas gdy Sąd winien uwzględnić w szczególności wyjątkową sytuację materialną i rodzinną osoby, wobec której zostaje orzeczony obowiązek nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego, natomiast w przedmiotowej sprawie Sąd nie podjął żadnych działań w tym zakresie, przerzucając na pozwanych obowiązek wykazania, że przysługuje im prawo do lokalu socjalnego, co stoi w wyraźnej sprzeczności z treścią art. 14 ust. 3 w/w ustawy,

-art. 222 §1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji uwzględnienie powództwa w sytuacji, gdy pozwanym przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania sporną nieruchomością,

W oparciu o powyższe zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów procesu poniesionych w postępowaniu przed Sądem I instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu .

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Kielcach na podstawie art.177 §1 pkt 1 k.p.c. zawiesił postępowanie apelacyjne do czasu zakończenia sprawy IX C 70/13 (IC 128/12) z powództwa S. B. przeciwko pozwanym o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Sprawa ta została prawomocnie zakończona wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 1 lipca 2015 r. w sprawie II Ca 324/15, który zmienił zaskarżony przez pozwanych wyrok Sądu Rejonowego jedynie co do wysokości dochodzonej przez powoda należności, dzieląc ocenę prawną Sądu Rejonowego, co do zasadności powództwa o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Postanowieniem 24 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Kielcach podjął postępowanie apelacyjne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie jedynie w zakresie w jakim skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku.

Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 17 grudnia 2015 r. na podstawie art.381 k.p.c. dopuścił dowód z przedłożonych przez pozwanych dokumentów w postaci karty informacyjnej leczenia szpitalnego L. M. (1)z dnia 7 maja 2015 r. oraz 17 lipca 2015 r. (k. 232-234) oraz orzeczenia o stopniu niepełnosprawności L. M. (1) z dnia 14 września 2015 r. (k. 235).

Z dokumentów tych wynika, że pozwany w kwietniu 2015 r. przeszedł udar mózgu, skutkujący niedowładem połowicznym lewostronnym, na mocy orzeczenia z dnia 14 września 2015 r. został zaliczony do osób o znacznym stopniu niepełnosprawności na okres do 30 września 2018 r., jest osobą niezdolną do pracy i wymagającą długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji.

Okoliczności te ujawnione w toku postępowania apelacyjnego miały kluczowe znaczenie dla oceny istnienia po stronie pozwanego uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Pozwany spełnia kryteria pozwalające zaliczyć go do osób obłożnie chorych, a w stosunku do tej grupy podmiotów Sąd zobligowany jest orzec o prawie do lokalu socjalnego. Sąd Okręgowy zaznacza , że w niniejszej sprawie nie może mieć zastosowania art. 14 ust. 7 w/w ustawy , który wyłącza stosowanie art.14 ust.4 do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Przepisu tego nie stosuje się bowiem do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005 r., (co wynika 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, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.). W niniejszej sprawie stosunek najmu, na mocy którego pozwani uzyskali tytuł do zajmowania spornego lokalu, został nawiązany z mocy prawa z dniem 1 lipca 2002 r. w związku z czym wyłączenie z art. 14 ust. 7 nie ma odniesienia w sprawie.

Z tej przyczyny Sąd Okręgowy na podstawie art.386§1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie II (drugim) w ten sposób, że ustalił, iż L. M. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego i w związku z tym wstrzymał jego usunięcie z budynku położonego w P. przy ul. (...) do momentu zaoferowania przez Gminę P. takiego lokalu.

Apelacja dalej idąca nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne. Podziela także ocenę prawną tego Sądu.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. podkreślenia wymaga, iż wbrew twierdzeniom apelacji ocena dowodów dokonana została przez Sąd Rejonowy na podstawie własnego przekonania, w oparciu o wszechstronne rozważenie zebranego materiału. Rozumowaniu Sądu nie sposób zarzucić sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, wskazaniami wiedzy oraz doświadczeniem życiowym. Podniesiona przez skarżących okoliczność, iż dowody na okoliczność czynionych przez nich nakładów w postaci ich zeznań i zeznań świadków: A. M. (3), M. D. i J. B. zostały ocenione wybiórczo, niezgodnie z ich intencją, przy braku wykazania przez apelujących sprzeczności logicznych bądź błędów w rozumowaniu, które doprowadziły Sąd do ich zdaniem wadliwych ustaleń, czyni ten zarzut nieskutecznym.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może bowiem polegać na zaprezentowaniu własnej, odmiennej od przyjętej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się również obrazy art. 30 ust.1 ustawy z dnia o ochronie praw lokatorów(...) i słusznie przyjął, że pozwani wstąpili w stosunek najmu z mocy prawa, jak również, że doszło do jego skutecznego wypowiedzenia przez powoda i pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania lokalu. Sąd Okręgowy wskazuje, iż w sprawie II Ca 324/15 zapadł prejudycjalny dla niniejszego postępowania wyrok, którym Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda od pozwanych należność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Sąd w ramach tamtego postępowania przesądził, iż pozwani wstąpili w stosunek najmu z mocy prawa, że doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanym umowy najmu przez powoda, a tym samym, że pozwani zajmowali lokal bez tytułu prawnego, jak również w tamtym postępowaniu ocenił jako niezasadny zarzut potrącenia z tytułu czynionych na nieruchomości nakładów.

Prawomocne orzeczenie zgodnie z art.365 k.p.c. wyposażone jest w prawomocność materialną, która wyraża nakaz przyjmowania, że w danej sytuacji stan prawny przedstawia się tak, jak wynika to z zawartego w orzeczeniu rozstrzygnięcia. Jeśli chodzi o kwestię prejudycjalną wiążące dla sądu orzekającego w późniejszej sprawie są zarówno ustalenia faktyczne jak i ocena prawna dokonana w sprawie rozpoznawanej uprzednio.

Niezależnie od powyższego dostrzec należy, że wykładnia art.30 ust.1 w/w ustawy dokonana przez Sąd Rejonowy w mniejszej sprawie była prawidłowa. Przepis ten stanowi, że osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Ustawa weszła w życie w dniu 1 lipca 2001 r. Do chwili wejścia w życie ustawy pozwani zajmowali przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego przez okres dłuższy niż 10 lat, bo od lat 80-tych ubiegłego wieku. Wobec pozwanych nie wystąpiono z żadnym z powództw określonych w art. 30 ust. 1 ustawy w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie powyższej ustawy. Podnoszona przez nich okoliczność, iż w dacie 1 lipca 2002 r. powód nie był jeszcze właścicielem przedmiotowej nieruchomości, w żaden sposób nie sprzeciwia się wstąpieniu przez pozwanych w stosunek najmu, w trybie tej ustawy. Status wynajmujących mieli w tamtej chwili jej ówcześni właściciele, a poprzednicy prawni powoda.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się również obrazy art. 14 ust.3 ustawy. Sąd Rejonowy zbadał bowiem, czy na podstawie tego przepisu zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwanych z uwagi na dotychczasowy sposób korzystania przez nich z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Słuszne Sąd Rejonowy

przyjął, że wówczas żaden z pozwanych nie spełniał kryteriów kwalifikujących go do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd bowiem w oparciu o zeznania pozwanej B. M. (1) (k. 150) ustalił, że pozwani są zdrowi i czynni zawodowo, a zatem ich sytuacja życiowa nie jest wyjątkowo trudna. W stosunku do pozwanych nie zachodziła też żadna z przesłanek obligatoryjnego orzeczenia o przyznaniu im prawa do lokalu socjalnego wskazana w ust. 4 art.14 tej ustawy. Dopiero w toku postępowania pod stronie pozwanego L. M. (1) zmieniły się okoliczności dotyczące jego stanu zdrowia i z uwagi na swoją niepełnosprawność nabył uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Nie jest również zasadny zarzut dotyczący się naruszenia przez Sąd Rejonowy art.5 k.c. w zw. z art. 222 k.c. Słuszna jest ocena Sądu Rejonowego co do braku podstaw do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. W niniejszej sprawie nie można uznać, aby zachowanie powoda w stosunku do pozwanych, polegające na domaganiu się wydania lokalu stanowiącego jego własność nosiło znamiona działania z naruszeniem zasad współżycia społecznego. Przepis ten jest normą szczególną i wyjątkową, toteż jego zastosowanie w konkretnej sprawie ograniczane być powinno do przypadków szczególnie drastycznych zachowań osób uprawnionych. Samo wykonywanie uprawnień właściciela nie stanowi zaś nadużycia jego prawa własności. Jak wynika z ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego przyczyną utraty przez pozwanych tytułu prawnego do zajmowanego lokalu było wypowiedzenie stosunku najmu z powodu długoletniego zalegania przez nich z płatnościami za czynsz. Wypowiedzenie nastąpiło już w 2012 r., zaś pozwani do chwili obecnej nie uregulowali zaległości czynszowych i ich zadłużenie narasta. Sąd Okręgowy pragnie również dostrzec, że potrzeby mieszkaniowe pozwanego L. M. (1), którego sytuacja życiowa jest istotnie trudna, zabezpiecza przysługujące mu prawo do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art.385 k.p.c. apelację w tej części jako niezasadną oddalił.

SSO Beata Piwko SSO Monika Kośka SSO Teresa Strojnowska