

Sygn. akt IX Ca 969/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska (spr.)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SO Dorota Ciejek
Protokolant:	prac. sąd. Kamila Kołodziejczyk

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2014 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Z. W.

przeciwko L. G., M. G. (1), Ł. G., S. G. i małoletniej N. H. reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego matkę S. G.

z udziałem Gminy D.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji Gminy D. od wyroku Sądu Rejonowego
w O. z dnia 16 października 2013 r., sygn. akt X C 397/13,

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2 w ten sposób, że ustala iż pozwanym L. G. i M. G. (1) nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie.

Sygn. akt: IX Ca 969/13

UZASADNIENIE

Powódka Z. W. wniosła o orzeczenie eksmisji pozwanych M. G. (1) i L. G. z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w D. oraz przynależącej do niego piwnicy. Nadto, wniosła o zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, iż przedmiotowy lokal stał się jej własnością w wyniku licytacji. Byli lokatorzy – pozwani M. G. (1) i L. G., nie chcą dobrowolnie opuścić lokalu.

Gmina D. zgłosiła przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda i wniosła o orzeczenie o braku uprawnienia do lokalu socjalnego na rzecz strony pozwanej.

Ostatecznie po wezwaniu do udziału w sprawie w charakterze pozwanych wszystkich osób zamieszkujących przedmiotowy lokal L. G., M. G. (1), S. G. (działająca również jako przedstawiciel N. H.), K. G. oraz Ł. G. wniosli o oddalenie powództwa.

Powódka cofnęła powództwo względem K. G. ze zrzeczeniem się roszczenia.

Wyrokiem z dnia 16 października 2013 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwanym L. G., M. G. (1), Ł. G., S. G., N. H., opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w D.przy (...) oraz przynależnej piwnicy. Nadto w punkcie 2 wyroku Sąd Rejonowy przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę D.oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W punkcie 3 nie obciążono pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powódki ani na rzecz interwenienta ubocznego.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka jest właścicielką lokalu objętego żądaniem pozwu. W lokalu tym od dnia 01 kwietnia 2011 r. zgłoszone były do zamieszkania trzy osoby, tj. M. G. (1), L. G. oraz ich syn Ł. G.. Obecnie w lokalu powódki Z. W. zamieszkuje pięć osób: L. G. i M. G. (1), ich syn Ł. G. oraz córka S. G. wraz ze swoją małoletnią córką N. H.. Drugi syn L. i M. K. G. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu.

Sąd uznał, że sytuacja materialna i życiowa pozwanych jest trudna.

Pozwany L. G. od dnia 28 maja 2013 r. pobiera świadczenie przedemerytalne. Od dnia 02 listopada 2012 r. zarejestrowany był jako osoba bezrobotna z prawem do zasiłku z tytułu pozostawania bez pracy w Urzędzie Pracy Powiatu (...) Filia w D.. Był leczony neurologicznie, dwukrotnie leżał w szpitalu.

Pozwana M. G. (1) otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1660,83 zł brutto.

Pozwany Ł. G. obecnie nie pracuje i jest na utrzymaniu rodziców M. i L. G., z którymi prowadzi wspólnie gospodarstwo domowe.

Pozwana S. G. jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w Urzędzie Pracy Powiatu (...) Filia w D. od dnia 09 lutego 2011 r. Korzystała ze świadczeń Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w D., w tym z zasiłku okresowego w okresie od dnia 01 czerwca 2013 r. do dnia 30 czerwca 2013 r. oraz zasiłku celowego bezzwrotnego na żywność. Ma na utrzymaniu małoletnią córkę N. H. ,z którą wspólnie prowadzi gospodarstwo domowe.

Sąd uznał, że powództwo jest uzasadnione wobec treści art. 222 § 1 k.c. Rozważając czy pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, Sąd odwołał się do art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego . Uznano, że nie jest możliwe orzeczenie o braku uprawnienia do otrzymania w/w lokalu przez S. G. i jej małoletnią córkę N. H. z uwagi na fakt, że ostatnia z wymienionych jest małoletnia i pozostaje pod opieką matki. Nadto, również szczególna sytuacja materialna i rodzinna pozwanych M. G. (2), L. G. i Ł. G. przemawia za przyznaniem im prawa do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd, biorąc pod uwagę stan majątkowy i sytuację życiową pozwanych, orzekł na podstawie art. 102 kpc.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła apelacją Gmina D. w zakresie ustalenia prawa pozwanych do lokalu socjalnego, zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego to jest art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) poprzez błędną jego wykładnię i uznanie, że pozwani są byłymi lokatorami w rozumieniu ustawy, co skutkowało przyznaniem pozwanym prawa do lokalu socjalnego, pomimo, że z zebranego materiału dowodowego wynika, że pozwani nigdy nie

byli lokatorami, co doprowadziło do naruszenia poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 14 ust 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów do ustalonego stanu faktycznego.

Skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez nie orzekanie wobec pozwanych prawa do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była zasadna jedynie w części.

Zaskarżone orzeczenie w zakresie prawa do lokalu socjalnego było prawidłowe jedynie co do pozwanych Ł. G., S. G. i N. H. , w pozostałym zakresie wymagało zmiany.

W ocenie Sądu Okręgowego , Sąd Rejonowy nieprawidłowo orzekł o uprawnieniu pozwanych Ł. G. i M. G. (1) do lokalu socjalnego.

W wypadku orzeczenia eksmisji Sąd obowiązany jest do zbadania czy zachodzą przesłanki do otrzymania przez eksmitowanych lokalu socjalnego. Przed ustaleniem przesłanek w tym zakresie określonych art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów z dnia 21 czerwca 2001 r., niezbędne jest by osoby wobec ,których orzeka się nakaz opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu miały status lokatora.

Przepis art. 1 w/w ustawy stanowi wprost, że ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 2 ust 1 pkt 1 lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Pozwani Ł. G. i M. G. (1) jako byli właściciele lokalu nie są lokatorami w ujęciu powołanej ustawy.

Wobec tego nie znajdują do nich zastosowania także i te przepisy , które pozwalają na orzeczenie w stosunku do nich uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Z jednoznacznego brzmienia przepisu art. 2 ust.1 pkt.1 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że aby uzyskać status lokatora w rozumieniu ustawy należy spełnić następujące przesłanki: używać lokalu na podstawie tytułu prawnego a tytuł prawny musi być inny niż prawo własności. W związku z tym właściciel lokalu, w trakcie użytkowania własnego lokalu mieszkalnego, nie korzysta z tytułu lokatora, a także nie nabywa go na skutek utraty prawa własności.

W tym zakresie wyrok wymagał więc zmiany poprzez ustalenie, że wymienionym pozwany prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje.

W odniesieniu do pozostałych pozwanych wobec ,których orzeczono prawo do lokalu socjalnego, orzeczenie Sądu Rejonowego jest prawidłowe .

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwani Ł. G., S. G. i N. H. posiadają status lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie prawa lokatorów, a co za tym idzie możliwe były orzeczenie o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Sąd Odwoławczy podziela pogląd Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2010 r. /III CZP 109/10 Lex 653570/ zgodnie, z którym przepis art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów przewidujący możliwość przyznania prawa do lokalu socjalnego ma zastosowanie do dzieci właścicieli lokalu, którzy utracili tytuł własności.

Pozwani Ł. G., S. G., N. H. jako zstępni byłych właścicieli lokalu posiadali uprawnienie do zamieszkania w spornym lokalu w związku ze stosunkami rodzinnymi łączącymi ich z właścicielami na zasadzie użyczenia.

Przepis art. 2 ust 1 pkt 1 uzależnia status lokatora od używania lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Ugruntowanym jest stanowisko orzecznictwa, że inny tytuł prawny o jakim wyżej, może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również stosunkach prawnorodzinnych, czy umowie użyczenia./ tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, Lex 496377, oraz w wyroku I CKN 1074/00, Lex 74504/.

Zatem istniejące dotąd prawo użyczenia pozwanych do zajmowania spornego lokalu, nie pozbawiło ich statusu byłych lokatorów o jakich stanowi art. 2 ust 1 ustawy o / tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, Lex 496377, oraz w wyroku I CKN 1074/00, Lex 74504/.

W tych okolicznościach uznając ,że z uwagi na ustęp 7 art. 14 nie ma zastosowania ustęp 4 tegoż artykułu można było rozpatrywać prawo tych pozwanych na tle art. 14 ust.1i 3 ustawy, wobec którego przy orzekaniu o eksmisji osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, Sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. Przepis ten stanowi o zakazie orzekania braku uprawnienia do lokalu socjalnego w stosunku do ściśle wymienionej grupy osób w tym przepisie.

Opierając się o materiał dowodowy przedstawiony w sprawie, należało uznać, że istnieją okoliczności uzasadniające przyznanie lokalu socjalnego pozwanym Ł. G., S. G. i N. H..

Ostatnia z wymienionych jest osobą małoletnią pozostającą pod opieką matki S. G., która jest bezrobotna i korzysta z pomocy społecznej. Wobec Ł. G. znajdują zastosowanie przepisy ogólne to jest art. 14 ust 1i 3 ustawy, uzasadniające przyznanie prawa do lokalu socjalnego z uwagi na dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zważywszy na trudności pozwanego ze znalezieniem pracy, co jest zjawiskiem powszechnym o czym sądowni wiadomo z urzędu, próby otrzymania pracy przez pozwanego o czym świadczą daty pozostawania w rejestrze bezrobotnych, brak okoliczności świadczących o niewłaściwym dotychczasowym sposobie korzystania z lokalu, przyznanie lokalu socjalnego było uzasadnione.

O zmianie orzeczenia Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 § 1 kpc, natomiast o oddaleniu apelacji na podstawie art. 385 kpc.