

Sygn. akt II Ca 1239/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:SSO Krzysztof Dziedzic

Sędziowie:SSO Anna Czarnecka (spr.) SSR del. Adam Szturyło

Protokolant:prot. sąd. Barbara Grześkowiak

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2014 r., w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta P.

przeciwko R. K.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 6 września 2013 r.

sygn. akt VII C 948/13

oddala apelację.

/-/ A. Czarnecka/-/ K. Dziedzic/-/ A. Szturyło

UZASADNIENIE

Miasto P.(...)wniosło o nakazanie pozwanemu R. K., aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi lokal mieszkalny nr (...)położony w P.przy ul. (...)o łącznej powierzchni 36,10 m². Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 700,00 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa powołując się na swoją sytuację materialną i zdrowotną. Nadto strona pozwana oświadczyła, że w przypadku wydania wyroku uwzględniającego powództwo domaga się orzeczenia o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

Wyrokiem z dnia 6 września 2013r. Sąd Rejonowy - Poznań Stare Miasto w Poznaniu nakazał pozwanemu, aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi lokal mieszkalny numer (...)położony w P.przy ul. (...) (pkt. I); orzekł o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego (pkt. II); nakazał wstrzymać wykonanie orzeczonego w pkt. I wobec pozwanego nakazu opróżnienia lokalu, do czasu złożenia przez gminę pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt. III); nie obciążył pozwanego kosztami procesu.

Podstawę orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji:

Miasto P. oraz pozwanego łączył stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Powód jest właścicielem nieruchomości, w której znajduje się przedmiotowy lokal.

Pismem z dnia 30.11.2011r. powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległego czynszu i innych opłat wynikających z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) w łącznej kwocie 6.388,84 zł, w tym z odsetkami w wysokości 557,91 zł. Uprzedzono jednocześnie, że zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wobec zalegania z zapłatą czynszu i innych opłat za co najmniej trzy okresy płatności, zamierza się wypowiedzieć pozwanym stosunek najmu.

Pismem z 9.10.2012r. została wypowiedziana pozwanemu umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z powodu niezapłacenia zaległego czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności wskazując, że rozwiązanie umowy najmu nastąpi na koniec miesiąca kalendarzowego, tj. w dniu 30.11.2012r. Jednocześnie wezwano pozwanego do wydania w tym terminie przedmiotowego lokalu oraz zdania kluczy administratorowi budynku i zapłaty zaległych należności.

W dniu 29.11.2012r. powód sporządził zawiadomienie o wysokości opłat obowiązujących od dnia 1.12.2012r. za użytkowanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pozwany nigdzie nie pracuje. Został uznany za osobę częściową niezdolną do pracy do 30 kwietnia 2014r. Otrzymuje rentę w wysokości 702,45 zł netto miesięcznie. Pozwany przewlekłe choruje. Cierpi m. in. na chorobę psychiczną dwubiegunową – epizod maniakalny.

W lokalu położonym w P. przy ul. (...) zamieszkuje wyłącznie pozwany. Pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym mieszkaniu. Rodzice pozwanego zamieszkują w należącym do nich spółdzielczym mieszkaniu składającym się z dwóch pokoi i kuchni. Ojciec pozwanego przewlekłe choruje.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów oraz zeznań pozwanego.

Za wiarygodne uznał Sąd dokumenty załączone do akt sprawy. Ich prawdziwości oraz treści w nich zawartych nie kwestionowała żadna ze stron, a Sąd nie miał podstaw, aby czynić to z urzędu. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego w zakresie jego sytuacji życiowej i majątkowej, gdyż zeznania te były spójne, logiczne, znalazły potwierdzenie w dokumentach dołączonych w toku postępowania, a poza tym nie zostały zakwestionowane przez stronę powodową.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy uznał, że powództwo okazało się zasadne i jako takie podlegało uwzględnieniu.

Sąd przytoczył treść art. 222 § 1 kc i art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. - Dz. U. 2005 nr 31, poz. 266 z późn. zm.) – dalej uopl. i stwierdził, że w niniejszej sprawie stosunek najmu spornego lokalu mieszkalnego został rozwiązany wraz z upływem terminu wyznaczonego w wypowiedzeniu powoda, który wcześniej określił dodatkowy miesięczny termin na uiszczenie zaległych należności. Prawna skuteczność wypowiedzenia nie budziła wątpliwości Sądu. Tym samym na chwilę zamknięcia rozprawy pozwany nie legitymował się tytułem prawnym do spornego lokalu. Dlatego też powód jako właściciel miał prawo – w oparciu o normę zawartą w cytowanym art. 222 § 1 k – domagać się wydania mu rzeczy.

Mając na uwadze powyższe, w oparciu o powołany przepis nakazano pozwanemu, aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi sporny lokal – o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Sąd orzekł również, że pozwanemu służy uprawnienie do lokalu socjalnego oraz nakazał wstrzymać opróżnienie lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego – czemu dano wyraz w pkt II i III wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego złożył powód, zaskarżając niniejszy wyrok w części, tj. w pkt. 2 i 3.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania:

1) art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia całokształtu materiału dowodowego, tj. dowodu z zeznań pozwanego R. K. i uznanie, że pozwany nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu, co miało istotny wpływ na wynik sprawy w zakresie przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego,

II. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez sprzeczność istotnych ustaleń stanu faktycznego Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez:

- uznanie, iż nie istnieją warunki do wspólnego zamieszkania pozwanego wraz z rodzicami w należącym do nich mieszkaniu spółdzielczym składającym się z dwóch pokoi i kuchni, podczas gdy pozwany choruje m.in. na chorobę psychiczną dwubiegunową-epizod maniakalny i potrzebuje pomocy rodziców w wielu czynnościach życia codziennego

2) art. 232 kpc. poprzez uznanie, że pozwany nie może zamieszkać wraz z rodzicami w należącym do nich mieszkaniu spółdzielczym składającym się z dwóch pokoi i kuchni ze względu na przewlekłą chorobę ojca, podczas gdy powyższa okoliczność nie została w żaden sposób udowodniona przez stronę pozwaną.

III. naruszenie prawa materialnego:

1) art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 140 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i wstrzymanie wykonania nakazu opróżnienia przez pozwanego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w nieruchomości przy ul. (...), do czasu złożenia przez gminę pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a tym samym pozbawienie powoda możliwości rozporządzania i korzystania ze swojej własności, a w szczególności pobierania pożytków i innych dochodów z rzeczy.

2) art. 14 ust. 4 pkt. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 222 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż w niniejszej sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające przyznanie pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego, podczas gdy pozwany ma możliwość zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. powód wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w części tj. w punkcie 2 poprzez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego
2. uchylenie wyroku w pkt.3 w całości;
3. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za II instancję, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku powód wniósł o:

- 1 uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania;
- 2 zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za II instancję, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne poparte właściwie ocenionym materiałem dowodowym i ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje jako własne. Na aprobatę zasługują także rozważania prawne tego Sądu.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. i błędu w ustaleniach faktycznych.

Apelujący oprócz podniesienia powyższego zarzutu, nie wskazał na żadne okoliczności, które podważałyby ustalenia Sądu I instancji, dokonane w ramach swobodnej oceny dowodów. Skuteczne postawienie tego zarzutu nakazuje wskazanie konkretnych wadliwości dokonanej przez sąd oceny materiału dowodowego. Zatem nie jest wystarczające przedstawienie własnej oceny, zwłaszcza, gdy ocena sądu jest pełna, logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, jak to ma miejsce w okolicznościach sprawy. Nadto wskazać należy, iż w istocie apelujący formułując zarzut naruszenia przepisów postępowania, zmierzał do wskazania na naruszenie prawa materialnego art. 14 ust. 4 pkt. 6 i ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego poprzez błąd w subsumcji, polegający na wadliwym podciągnięciu ustalonego stanu faktycznego pod przepis prawny i wadliwym określeniu skutków prawnych wynikających z tego przepisu w konkretnym wypadku, a tym samym pokrywa się on z zarzutem zawartym w pkt. III apelacji.

Nie był trafny zarzut naruszenia art. 232 k.p.c.

Sąd I instancji oparł swoje ustalenia o dowody wskazane przez strony. Ustalenia w zakresie sytuacji pozwanego poczynione zostały w oparciu o zeznania pozwanego i dokumenty zebrane w sprawie, potwierdzające jego zeznania o stanie zdrowia. Sąd Okręgowy nie dostrzegł potrzeby przeprowadzenia przez Sąd Rejonowy innych dowodów **nie wskazanych przez strony**, w szczególności w zakresie sytuacji rodziców powoda.

Odrębną kwestią jest fakt, że Sąd Rejonowy pominął, zgłoszony przez pozwanego dowód z zeznań świadka W. K. (k. 32), nie odnosząc się w żaden sposób do wniosku dowodowego. Uchybienie to jednak, w okolicznościach sprawy nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia i dlatego Sąd Okręgowy nie stwierdził potrzeby uzupełnienia materiału dowodowego w tym zakresie. Okoliczność ta wyjaśniona zostanie szerzej w dalszym toku rozważań.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia prawa materialnego art. 14 ust. 4 pkt. 6 i ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Na wstępie Sąd Okręgowy stwierdza, że apelujący w uzasadnieniu apelacji wskazywał także na naruszenia prawa materialnego innych przepisów, nie istniejących lub nie mających zastosowania w okolicznościach sprawy (art. 140 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów – k. 110, art. 14 ust. 5 tej ustawy – k. 111). Zatem do tych zarzutów Sąd Okręgowy nie odniósł się.

Przyznając pozwanemu uprawnienie do przyznania lokalu socjalnego Sąd Rejonowy przyjął jako podstawę art. 14 ust. 4 pkt. 6 uopl, zaznaczając jednocześnie, że miał na uwadze także stan zdrowia pozwanego i status rencisty. Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu I instancji, że pozwany jest poważnie chory (choroba psychiczna dwubiegunowa-epizod maniakalny, padaczka k.28,34) i ma bardzo trudną sytuację materialną. Nie budzi także zastrzeżeń dokonana przez Sąd I instancji ocena co do braku możliwości pozwanego do zamieszkania w innym lokalu. Przede wszystkim należy stwierdzić, że interpretacja tego przepisu nie może sprowadzać się do konkluzji, że możliwość ta istnieje zawsze, gdy krewni osoby eksmitowanej dysponują lokalem mieszkalnym. To okoliczności konkretnej sprawy wskazują na to, czy można przyjąć, że zachodzi realna możliwość zamieszkania osoby eksmitowanej w innym lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego należy uznać, że okoliczności tej sprawy na to nie wskazują i to bez potrzeby dokonywania dalszych ustaleń w zakresie sytuacji rodziców pozwanego. Z niekwestionowanych okoliczności faktycznych wynika bowiem, że pozwany jest osobą dorosłą, poważnie chorą. Rodzice pozwanego są osobami w zaawansowanym wieku (skoro pozwany liczy 43 lata) i z niebudzących zastrzeżeń co do wiarygodności zeznań pozwanego wynika, że ojciec choruje. Zamieszkują w dwupokojowym mieszkaniu. Zatem okoliczności te wystarczają do uznania, że mieszkanie rodziców nie

stanowi lokalu w rozumieniu art. 14 ust. 4 pkt. 6. Nie sposób przyjąć, że rodzice w podeszłym wieku powinni przyjąć do swojego mieszkania dorosłego syna, udostępniając mu pokój lub zajmując z nim wspólny pokój. Zupełnie też dowolny jest wyprowadzony przez apelującego wniosek, że skoro pozwany potrzebuje pomocy, to powinien zamieszkać z rodzicami. Przeciwnie, pozwany z uwagi na rodzaj schorzenia z pewnością potrzebuje poczucia intymności i spokoju. Pozwany, ze względu na sytuację finansową nie ma też możliwości wynająć lokalu.

Powód nie naprowadził żadnych innych okoliczności w zakresie możliwości zamieszkania pozwanego, które zobowiązywałyby Sąd do przeprowadzenia postępowania dowodowego z urzędu.

Nadto nie można pominąć, że nawet gdyby Sąd nie miał obowiązku przyznania pozwanemu prawa do lokalu socjalnego, to w ocenie Sądu Okręgowego niewątpliwie zachodziłaby, w okolicznościach sprawy, przesłanka fakultatywna przyznania tego prawa, zawarta w art. 14 ust. 3 ustawy o ochr. lok. ze względu na **szczególną sytuację materialną i rodzinną**.

Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. , orzekł, jak w sentencji.

/-/ A. Czarnecka/-/ K. Dziedzic/-/ A. Szturyło