

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach w sprawie sygn. akt I C 101/13 oddalił powództwo Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. skierowane przeciwko M. P., T. P. (1), I. P. i T. P. (2) o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła apelacją strona powodowa w całości. Rozstrzygnięciu skarżący zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 28¹ krio w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez uznanie, że pozwana T. P. (1) i dzieci od niej prawo wywodzące nie są lokatorami mieszkania (...) przy ul. (...) w S. i nie posiadają do tego mieszkania tytułu prawnego, w sytuacji gdy ustawa stanowi inaczej;

2. art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 680¹ k.c. poprzez przyjęcie, że pozwana T. P. (1) i dzieci od niej prawo wywodzące nie posiadali tytułu prawnego do drugiego mieszkania w S., a tym samym wypowiedzenie jej umowy najmu lokalu z przywołaniem przesłanki zawartej w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego było bezskuteczne w sytuacji, gdy pozwani taki tytuł wywodzą wprost z przepisu prawa.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i wydanie orzeczenia zgodnie z żądaniem pozwu oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za obydwie instancje według norm przepisanych. Ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

W odpowiedzi na apelację powoda pozwana T. P. (1) wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania powoda nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) przez pozwanego M. P. zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż roszczenie takie może być skutecznie kierowane wyłącznie do osoby, która w jakikolwiek sposób włada lokalem. Jak zaś w rozpoznawanej sprawie ustalono, pozwany w chwili wypowiedzenia umowy najmu spornego lokalu był już właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), który nabył na podstawie umowy o dział spadku po swojej matce A. P. i w tym też lokalu zamieszkiwał od marca 2011 roku, gdzie również jest zameldowany. Skoro zatem w dacie wniesienia pozwu w niniejszej sprawie pozwany M. P. nie zajmował już objętego pozwem lokalu, to, jak słusznie uznał Sąd pierwszej instancji, powództwo w stosunku do tegoż pozwanego musiało ulec oddaleniu jako nieuzasadnione.

Trafnie również Sąd Rejonowy stwierdził, że roszczenie o nakazanie opróżnienia lokalu przy ulicy (...) przez pozostałych pozwanych: T. P. (1), I. P. i T. P. (2), jakkolwiek znajdowało oparcie w przepisach prawa, tj. w art. 28¹ krio oraz art. 675 § 1 i 2 k.c. i art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, sprzeczne było - w świetle ustalonego stanu faktycznego - z zasadami współzycia społecznego i jako takie musiało podlegać oddaleniu na podstawie art. 5 k.c. Przede wszystkim podkreślenia wymaga

fakt, iż lokal nr (...) położony przy ulicy (...) w Ł. stanowi wyłączną własność M. P., bowiem pozwany lokal ten nabył w czasie trwania małżeństwa do swojego majątku odrębnego na podstawie umowy o dział spadku po swojej matce A. P. z dnia 19 lipca 2011 roku. Jak słusznie zauważył apelujący okoliczność ta nie oznacza, że pozwana T. P. (1) nie posiada żadnego tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu. Zgodnie bowiem z treścią art. 28¹ krio jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Należy również mieć na uwadze fakt, iż zgodnie z tezą wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 185/05, LEX nr 182894: „Małżonek, którego prawo do korzystania z mieszkania wynika z art. 28¹ zdanie pierwsze krio, jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianami kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)” i w konsekwencji, do takiego małżonka powinny znaleźć zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż istotnie prawo własności lokalu położonego w Ł. przy ulicy (...) przysługuje wyłącznie pozwanemu M. P., jednakże T. P. (1) oraz dzieci wywodzące od niej swoje prawa, w świetle przepisów prawa oraz powołanego wyżej orzecznictwa Sądu Najwyższego, należy traktować jako lokatorów przedmiotowego lokalu, do których znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

Jednocześnie należy jednak zauważyć, iż w świetle treści art. 28¹ krio drugi małżonek ma wprawdzie prawo do korzystania z mieszkania stanowiącego własność jednego z małżonków, jednakże korzystanie to jest ograniczone realizacją celu, jaki stanowi „zaspokojenie potrzeb rodziny”. W przepisie chodzi o rodzinę w znaczeniu wąskim, obejmującą rodziców i dzieci, lub ewentualnie samych małżonków. W świetle poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń cel powyższy nie może być spełniony. Zważyć bowiem należy, iż, jak ustalono, pozwani pozostają ze sobą w faktycznej separacji i nie prowadzą wspólnego gospodarstwa domowego, jak również nie widzą szans na odnowienie relacji rodzinnych i ponowne wspólne zamieszkanie. Nadto, jak podnosi pozwana, najprawdopodobniej w najbliższej przyszłości wystąpi ona z powództwem o rozwiązanie małżeństwa. Ponadto podkreślenia wymaga, iż powoływanie się na fakt, że pozwana winna skorzystać z przysługującego jej w świetle art. 28¹ krio prawa do korzystania z mieszkania stanowiącego własność pozwanego nie znajduje uzasadnienia w świetle poczynionego ustalenia, iż pozwany przez długi okres czasu znęcał się psychicznie i fizycznie nad T. P. (1), za co został ostatecznie skazany prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 24 sierpnia 2010 roku. Mając na uwadze powyższe należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż zmuszanie pozwanej do zamieszkania wspólnie z M. P. byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, tym bardziej, że zarówno T. P. (1), jak i pozwany nie wyobrażają sobie wspólnego zamieszkiwania.

Ostatecznie za trafne należało uznać stwierdzenie, że w sytuacji, gdy pozwana T. P. (1) w chwili wypowiedzenia umowy najmu w istocie nie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, a nadto opłacała regularnie czynsz i nie miała z tego tytułu zaległości, wypowiedzenie wobec niej umowy najmu nie mogło odnieść skutku prawnego. Z tych samych względów za nieskuteczne, a przede wszystkim za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego należało uznać żądanie opróżnienia spornego lokalu przez pełnoletnie dzieci T. i M. P.: I. P. i T. P. (2), którzy podobnie jak ich matka i z tych samych przyczyn nie wyobrażają sobie dalszego wspólnego zamieszkiwania w jednym lokalu z pozwanym.

Wobec powyższego należało stwierdzić, iż Sąd Rejonowy słusznie oddalił powództwo w stosunku do T. P. (1), I. P. i T. P. (2) uznając roszczenie strony powodowej o nakazanie pozwanym opróżnienia spornego lokalu za sprzeczne z zasadami współżycia i tym samym nie zasługujące w świetle art. 5 k.c. na ochronę prawną.

Mając na uwadze powyższe, a także fakt, że w postępowaniu apelacyjnym nie ujawniono okoliczności, które Sąd drugiej instancji winien wziąć pod uwagę z urzędu, apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.