

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 czerwca 2015 r. , w sprawie I C 653/14 Sąd Rejonowy w Kutnie nakazał pozwanym B. W. i A. W. opróżnienie i wydanie powodowi Z. K. zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości położonej w miejscowości P. pod numerem 15, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Kutnie prowadzi księgę wieczystą (...); ustalił że pozwanym B. W. i A. W. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego; wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego; nie obciążył pozwanych kosztami procesu poniesionymi przez powoda .

Sąd Rejonowy ustalił i rozważył, że przedmiotowa nieruchomość, zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona jest w miejscowości (...) (numer działki ewidencyjny działki (...)). Księgę wieczystą dla powyższej nieruchomości o numerze (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych. Przedmiotowa nieruchomość, która stanowiła własność I. K. i S. K. – rodziców powoda i pozwanej, została darowana na podstawie umowy z dnia 21 listopada 2001 roku, sporządzonej w formie aktu notarialnego, powodowi Z. K. (w 1/2 części) i jego córce A. K. (w 1/2 części). Następnie w dniu 15 stycznia 2008 roku A. K. umową darowizny w formie aktu notarialnego przeniosła na swojego ojca – Z. K. swój udział we współwłasności powyższej nieruchomości.

Budynek znajdujący się na nieruchomości, o powierzchni około 100 m², zamieszkiwany był przez rodziców powoda – I. i S. K. do chwili ich śmierci, tj. w przypadku ojca – do 2010 roku, a w przypadku matki – do 2012 roku. Od 1958 roku do chwili obecnej w budynku mieszka ich córka – pozwana B. W.. Jej mąż – pozwany A. W. mieszka w tym domu od czasu ślubu, tj. od 1970 roku i jest w nim zameldowany. Ówczesni (...) i S. K. wyrazili zgodę na zamieszkiwanie córki i zięcia w należącym do nich domu, nie pobierając z tego tytułu żadnych opłat. Do domu prowadzi jedno wejście, po jednej stronie korytarza znajdują się pomieszczenia, które były zajmowane przez rodziców powoda, a po drugiej stronie – przez pozwanych. Część domu zajmowana przez pozwanych stanowi powierzchnię ponad 30 m² i obejmuje jeden pokój z kuchnią. Ponadto pozwani korzystali z umiejscowionej na parterze wspólnej łazienki, a także ze strychu i piwnicy. Pokoje na piętrze przez pewien czas zajmowały dzieci pozwanej. Sytuacja ta nie zmieniła się po wyzbyciu się przez I. i S. K. własności nieruchomości w 2001 roku poprzez darowanie jej synowi i wnuczce. Powód nie kwestionował w tym czasie prawa pozwanej do zamieszkiwania w spornym domu, nie czynił tego także za życia rodziców po tym, jak stał się wyłącznym właścicielem działki w 2008 roku. Przeciwnie, powód zapewniał rodziców, iż pozwana będzie mogła mieszkać w spornym domu do końca swojego życia. Pozwana B. W. opiekowała się rodzicami do czasu ich śmierci. Po śmierci matki powód chciał, aby siostra wyprowadziła się z domu, ale starania w tym kierunku podjął nie od razu. W sierpniu 2014 roku powód ustnie zakomunikował pozwanej, że chce by ta się wyprowadziła. Następnie w dniu 1 września 2014 roku B. W. odebrała pisemne wezwanie do dobrowolnego opuszczenia nieruchomości do dnia 30 marca 2015 roku. W piśmie z dnia 15 września 2014 roku skierowanym do pełnomocnika powoda B. W. wskazała, iż wstąpiła w stosunek najmu spornego lokalu i opuści go w razie zapewnienia jej lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów związanych z przeprowadzką. Obecnie pozwani zajmują część domu taką, jaką zajmowali za życia rodziców stron, tj. pokój z kuchnią. Korzystają z łazienki, strychu i piwnicy. Natomiast część domu, zajmowana dawniej przez rodziców (pomieszczenia na dole) oraz pokoje na piętrze pozostają niezamieszkałe. Pozwana założyła w domu centralne ogrzewanie, zainstalowała w piwnicy piec. Odmalowała także zajmowaną przez nią część domu oraz ganek i korytarz. Nie płaciła żadnego czynszu na rzecz powoda, ale ponosiła koszty związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości, tj. opłaty za wodę czy energię. Przez dwa sezony ogrzewała także niezamieszkałą przez nią część domu. Na nieruchomości wokół domu pozwana uprawiała ogródek, kosiła trawę.

Jak ustalił dalej Sąd I instancji pozwani nie korzystają z pomocy społecznej. Pozwana B. W. (lat 65) otrzymuje emeryturę w wysokości około 1400 zł. Pozwany A. W. (lat 66) jest osobą schorowaną (w trakcie procesu przebywał w szpitalu) i wymagającą opieki ze strony innych osób, obecnie uzyskuje emeryturę w kwocie 1600 zł. Na leki wydaje 200 zł. Pozwanym nie przysługuje żaden tytuł prawny do innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

Sąd Rejonowy wskazał, że w świetle art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Bezsporne w niniejszej sprawie jest to, iż właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest powód – Z. K.. W dniu 21 listopada 2001 roku przeszedł bowiem na niego udział 1/2 współwłasności działki należącej wcześniej do jego rodziców, a wraz z zawarciem umowy darowizny w dniu 15 stycznia 2008 roku stał się wyłącznym właścicielem całości nieruchomości. Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwani zamieszkiwali w domu w miejscowości (...) na podstawie umowy użyczenia na czas nieoznaczony, która początkowo łączyła ich z rodzicami pozwanej, a następnie z jej bratem – powodem w niniejszej sprawie. Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. W taki też sposób z nieruchomości korzystali pozwani, czyniąc to za zezwoleniem właścicieli nieruchomości, którzy nie pobierali z tego tytułu żadnych opłat. Za nieskuteczną uznał Sąd Rejonowy obronę pozwanych, zmierzającą do wykazania, iż żądanie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie powinno korzystać z ochrony prawnej. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W ocenie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie nie zaistniały nadzwyczajne okoliczności, pozwalające na zastosowanie art. 5 k.c. Powód od kilkunastu lat jest właścicielem nieruchomości, na której mieszkają pozwani. Musieli oni zatem zdawać sobie sprawę z tego, iż ich uprawnienie do zamieszkiwania w domu uzależnione jest od woli powoda. Ma on wyłączne prawo dysponowania swoją własnością i nie ma podstaw do ingerowania w podejmowane przez niego decyzje co do dalszego przeznaczenia należącej do niego nieruchomości. Wobec tego, iż pozwanym, którzy faktycznie władają nieruchomością należąca do powoda, nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, należało uwzględnić zgłoszone w niniejszej sprawie powództwo windykacyjne. Zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Natomiast zgodnie z ust. 3. powyższego przepisu Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie zbadał zatem z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania przez pozwanych lokalu socjalnego. Wbrew twierdzeniom powoda na temat zaniedbań pozwanych w zakresie utrzymywania nieruchomości, Sąd przyjął, iż pozwani dbali o dom powoda jak o swój własny. Regulowali opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości, dokonywali bieżących prac i napraw, przeprowadzali remonty, na które było ich stać. To, że nie dokonali generalnej renowacji czy innych inwestycji, o których mówił powód, wynika raczej z tego, iż nie dysponowali odpowiednimi na takie cele środkami, a z pewnością nie pozwalała na zarzucenie pozwanym braku dbałości o powierzoną im nieruchomość. Pozwani wprawdzie nie korzystają z pomocy społecznej, ale uzyskiwane przez nich dochody w postaci emerytur mogą wystarczyć jedynie na skromną egzystencję. Mało prawdopodobne jest, by z dotychczasowych dochodów mogli poczynić oszczędności na poczet zapewnienia sobie nowego miejsca zamieszkania. Tym bardziej, że pozwany dopiero od niedawna otrzymuje emeryturę, wcześniej zaś przez długi czas był na utrzymaniu żony. Poza tym pozwani mieli uzasadnione podstawy, by sądzić, że dotychczasowy stan rzeczy będzie się utrzymywał. Powód zaczął wyrażać żądanie wyprowadzenia się pozwanych niecały rok temu, a zatem nie mieli oni zbyt dużo czasu do przygotowania się do nowej sytuacji. Pozwani nie dysponują tytułem prawnym do innego lokalu. Brak jest podstaw do ustalenia, iż mogliby w tym zakresie liczyć na pomoc najbliższej rodziny. Sąd Rejonowy wziął pod uwagę to, iż pozwani nie są osobami młodymi, a ponadto A. W. jest osobą schorowaną i wymagającą opieki. Ponadto jego leczenie generuje koszty, które uszczuplają dochody uzyskiwane przez pozwanych.

Apelację od tego wyroku złożył powód. Zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 14 ust.1-3 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w sposób mający wpływ na treść rozstrzygnięcia przez ustalenie, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, podczas gdy z okoliczności ustalonych przez Sąd w stanie faktycznym, wynika brak podstaw do przyjęcia, że takie uprawnienie należało orzec, błędna ocena przez Sąd sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanych,

która w istocie umożliwia im znalezienie dla siebie stosownego loku,; naruszenie przepisów postępowania , a mianowicie art. 102 k.p.c. przez dowolną ocenę stanu sprawy, naruszenie reguł przewidzianych w naruszonym przepisie oraz bezzasadne jego zastosowanie i nieobciążanie pozwanych kosztami procesu poniesionymi przez powoda w oparciu o błędne, dowolne ustalenia, takie jak uznanie, że powód częściowo przegrał proces, odwołał się przez Sąd do subiektywnych aspektów wieloletniego zamieszkiwania w nieruchomości przez pozwanych, subiektywnego przekonania pozwanych o możliwości dalszego zamieszkiwania mimo braku podstaw, błędną ocenę sytuacji majątkowej pozwanych. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez ustalenie , że pozwany nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, uchylenie punktu 3 zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje :

Apelacja w części dotyczącej orzeczenia o kosztach procesu powstałych przed Sądem I instancji nie jest zasadna . Nie doszło do naruszenia przepisu art. 102 k.p.c. Przepis ten stanowi , że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W tej sprawie zachodzi przypadek szczególnie uzasadniony . Pozwana jest siostrą powoda . Zamieszkuje w spornej nieruchomości od lat pięćdziesiątych ubiegłego wieku, pozwany od lat siedemdziesiątych . Nieruchomość jest nieruchomością rodzinną . Tak się stało , że na skutek darowizny weszła ona do majątku powoda . Pozwani zamieszkiwali w niej na podstawie stosunku użyczenia . Jest to sytuacja wyjątkowa i uzasadnia ona zastosowanie przez Sąd Rejonowy przepisu art. 102 k.p.c. W tej więc części , Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

W pozostałej części apelacja jest zasadna . Nieruchomość , której postępowanie dotyczy jest nieruchomością prywatną , w szczególności nie wchodzi do gminnego zasobu mieszkaniowego .

Jak stanowi przepis art. 14 ust 1-4 i 7 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.)w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy; obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu; jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu, o którym mowa w ust. 1, dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny; sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną; sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany; przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

W tej sprawie nie ma zastosowania przepis art. 14 ust 4 cyt. ustawy , albowiem lokal zajmowany przez pozwanych nie wchodzi do publicznego zasobu mieszkaniowego . Dla ustalenia uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego muszą mieć zastosowanie reguły ogólne , a więc dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególna sytuację materialną i rodzinną.

Nie ulega wątpliwości , że dotychczasowy sposób korzystania przez pozwanych z lokalu nie stoi na przeszkodzie ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego . Wynika to z prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych przez Sąd meriti. Jednakże nie została spełniona druga z przesłanek – szczególna sytuacja materialna i rodzinna pozwanych .

Sytuacja ta nie jest szczególna . Pozwani utrzymują się ze świadczeń emerytalnych w wysokości 3.000 zł miesięcznie . Wydatki na leczenie pozwanego , wbrew tezie Sądu Rejonowego nie generują nadmiernych kosztów . Pozwani nie mają nikogo na utrzymaniu . Pozwani od ponad roku musieli liczyć się z obowiązkiem opuszczenia nieruchomości . Nie mogą przeto korzystać z ochrony w postaci uprawnienia do lokalu socjalnego.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok ustalając iż pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, uchylił punkt 3 zaskarżonego wyroku , a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.