

Sygn. akt III Ca 1996/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik (spr.)

Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

SR (del.) Joanna Łukasińska - Kanty

Protokolant Wioletta Matysiok

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w J.

przeciwko M. B. (1), S. B., M. B. (2) i B. B.

przy udziale interwenienta ubocznego (...)

o eksmisję

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 8 października 2013 r., sygn. akt I C 725/12

1 zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a nakazuje pozwanym aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny położony w J. przy ulicy (...),

b ustala, że pozwanej B. B. (B.) przysługuje prawo do lokalu socjalnego, wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu przez tą pozwaną do czasu złożenia przez (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

c zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda 337 (trzysta trzydzieści siedem) złotych z tytułu kosztów postępowania;

1 zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda 260 (dwieście sześćdziesiąt) złotych z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Joanna Łukasińska – Kanty SSO Tomasz Pawlik SSO Tomasz Tatarczyk

Sygn. akt III Ca 1996/13

UZASADNIENIE

Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa domagała się nakazania pozwanym, aby opuścili i opróżnili opisany w pozwie lokal mieszkalny, a także zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu

wskazała, że wobec zalegania przez pozwanego M. B. (1) z opłatami z tytułu czynszu za trzy pełne okresy płatności, wypowiedziała mu stosunek najmu ze skutkiem na dzień 31.05.2010 r..

(...), która zgłosiła swój udział w sprawie po stronie powódki, jako interwenient uboczny, wniosła o ustalenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwana B. B. podniosła, że zainwestowała w mieszkanie około 60 000 zł.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

U podstaw tego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne. W dniu 14.04.2008 powódka zawarła z pozwanym M. B. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkują też pozostali pozwani- żona i dorośli synowie najemcy. Pozwani nie wywiązali się z płatności z tytułu czynszu i innych opłat dotyczących lokalu. Pismem z 1.03.2010 powódka poinformowała pozwanego najemcę, że zaległości przekraczają wysokość należności za trzy pełne okresy płatności i wyznaczyła mu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty. Pozwani nie wywiązali się z obowiązku zapłaty zaległości, wobec czego pismem z 6.04.2010 powódka wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Obecnie pozwani zamieszkują lokal bez tytułu prawnego. W mieszkaniu, zasiedlonym przez nich od 30 lat przeprowadzili remont kapitalny na kwotę ok. 60 000 zł, zaciągnęli na ten cel kredyty. Pozwana B. B. od 14.02.2012 jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Pozwany M. B. (1) jest emerytem, a poza tym dodatkowo pracuje. Czynniki zawodowo są również pozostali pozwani, którzy partycypują w kosztach utrzymania mieszkania. Rodzina nie korzysta z pomocy Ośrodka Pomocy Społecznej. Zaległości czynszowe są sukcesywnie spłacane, tym niemniej istnieje zadłużenie wobec powódki w wysokości 680, 46 zł należności głównej i 293,49 zł odsetek.

Na bazie tak ustalonego, bezspornego, stanu faktycznego Sąd Rejonowy ocenił, że powódka skutecznie wypowiedziała stosunek najmu lokalu mieszkaniowego w trybie art.11 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Jednocześnie stwierdził, że powódka nie może realizować żądania eksmisji z lokalu na podstawie art.675 § 1 k.c., gdyż sprzeciwiają się temu zasady współzycia społecznego (art.5 k.c.). W tym kontekście wyjaśnił, że w rozpatrywanej sprawie zachodzą wyjątkowe okoliczności, wobec których orzeczenie eksmisji byłoby rażąco sprzeczne z powszechnie uznawanymi w społeczeństwie wartościami tj. szeroko pojętą zasadą sprawiedliwości społecznej.

Do takich okoliczności zaliczył przeprowadzenie przez pozwanych prac remontowych oraz fakt, że niepłacenie czynszu spowodowane było utratą pracy przez pozwaną B. B.,

Od opisanego wyroku apelację wniosła powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa, która zarzuciła Sądowi Rejonowemu błędne zastosowanie w sprawie art.5 k.c. oraz niezastosowanie art.222 § 1 w zw. z art.675 k.c.. W konsekwencji skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia żądania pozwu, a także zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu podniesiono, że fakt długotrwałego zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym przez rodzinę najemcy, a także okoliczność ponoszenia nakładów na lokal nie może niweczyć uprawnienia właściciela do żądania wydania mu przedmiotu własności i traktowania tego żądania jako sprzecznego z zasadami współzycia społecznego. Podkreślono, że interes najemcy dokonującego nakładów na lokal zabezpieczony jest przez przepisy dotyczące rozliczenia tych nakładów. Wskazano, że sytuacja finansowa pozwanych, z których większość osiąga stały dochód, nie odbiega od przeciętnej, a czynsz nadal nie został w pełni uregulowany.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Bezsporne było, że powódka skutecznie wypowiedziała pozwanemu M. B. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego, który był przedmiotem pozwu. W związku z tym powódka miała prawo domagać się zwrotu przedmiotu najmu (art.675 k.c.). Nie miał jednocześnie racji Sąd Rejonowy, że żądanie to, w okoliczności sprawy, było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nie przemawiała za tym okoliczność, że pozwani poczynili na lokal znaczne nakłady, gdyż nakłady te podlegają rozliczeniu w trybie odpowiednich przepisów. Również długotrwałe dotychczasowe zamieszkiwanie w lokalu nie może niweczyć uprawnienia powódki do żądania zwrotu lokalu. Zaległości czynszowe powstały ponad rok przed utratą przez pozwaną B. B. pracy, a zatem nie miały związku z tą utratą. Również sytuacja finansowa pozwanych, stanowiących rodzinę czworga dorosłych ludzi, w której stałe dochody z pracy lub emerytury uzyskuje co najmniej troje, nie daje podstaw do stwierdzenia szczególnych okoliczności niweczących powództwo na zasadzie art.5 k.c.. Przeciwnie, fakt, że pomimo stosunkowo korzystnej sytuacji finansowej, pozwani nie regulują opłat czynszowych w niewygórowanej wysokości, prowadzi do konstatacji, że to pozwani nie stosują się do podstawowych norm obowiązujących w społeczeństwie. Podsumowując, orzeczeniu eksmisji nie tylko nie sprzeciwia się w realiach sprawy, powoływana przez Sąd Rejonowy, szeroko rozumiana zasada sprawiedliwości społecznej, ale pozwani, poprzez swoje postępowanie, utracili prawo do powoływania się na tą zasadę.

W tym stanie rzeczy, zaskarżony wyrok nie mógł się ostać i podlegał zmianie na podstawie art.386 § 1 k.p.c., poprzez uwzględnienie powództwa, przy zastosowaniu art.675 k.c.. O lokalu socjalnym orzeczono na podstawie art.14 ust.1,3,4 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, mając na uwadze, że pozwana B. B. posiada status osoby bezrobotnej.

O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono na podstawie art.98 § 1 i art.108 § 1 k.p.c., biorąc pod uwagę poniesione przez powódkę opłaty sądowe od pozwu i apelacji oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym (§ 9 pkt 1 i § 12 ust.1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu).

SSR(del.) J. Łukasińska-Kanty SSO T. Pawlik (spr.) SSO T. Tatarczyk