

Sygn. akt III Ca 636/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera (spr.)

Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko M. K. (1)

o nakazanie opróżnienia lokalu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 21 lutego 2014 r., sygn. akt I C 1031/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **nakazuje pozwanej opuszczenie, opróżnienie z rzeczy i wydanie powódce lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...),**

b) **ustala, iż pozwanej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;**

c) **nie obciąża pozwanej kosztami procesu;**

2. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania odwoławczego.

SSO Gabriela Sobczyk SSO Barbara Braziewicz SSO Lucyna Morys - Magiera

Sygn. akt III Ca 636/14

UZASADNIENIE

Powódka Gmina R. wniosła o nakazanie pozwanej M. K. (2) opróżnienia i opuszczenia zajmowanego przez pozwaną lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku stanowiącym własność powódki, położonym w R. przy ulicy (...) oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazała, że pozwana zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego; na mocy umowy najmu zajmowali go do swojej śmierci dziadkowie pozwanej. Argumentowała powódka, iż pozwana nie spełnia wymogów przewidzianych w art. 691 § 1 kc, aby wstąpić w stosunek najmu, nie ma również podstaw do zawarcia z nią umowy najmu w trybie § 17 ust. 1 i 2 uchwały nr (...) Rady Miasta

R. z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta R..

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych, wskazując, iż w chwili śmierci stale z nimi zamieszkiwała przez okres dłuższy niż 5 lat, lokal nie był obciążony zaległościami z tytułu opłat związanych z jego użytkowaniem, przy czym pozwana nie posiada uprawnienia do innego lokalu, co powoduje, iż spełniła przesłanki przewidziane w § 17 wspomnianej uchwały Rady Miasta R.. Zarzuciła ponadto, iż była osobą pozostającą z najemcami we wspólnym pożyciu w rozumieniu art. 691 § 1 kpc, a najemcy mieli obowiązek alimentacyjny w stosunku do niej podając, iż opiekowała się dziadkami przed śmiercią i prowadziła z nimi wspólne gospodarstwo domowe, a nadto to dziadkowie od najmłodszych lat ją utrzymywali.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 lutego 2014r. Sąd Rejonowy w Rybniku w pkt 1 oddalił powództwo; w pkt 2 zasądził od powódki Gminy R. na rzecz pozwanej M. K. (1) 137zł (sto trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, iż w dniu 2 stycznia 1995r. powódka zawarła z Z. K., który pozostawał wówczas w związku małżeńskim z I. K., umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) R., o powierzchni użytkowej 54,47 m², na czas nieokreślony.

Poza sporem było, iż Z. K. zmarł w dniu 27 grudnia 2010r., a I. K. w dniu 25 maja 2011r.

Stwierdzono, że pozwana w dniu 14 czerwca 2011r. wystąpiła wnioskiem o zawarcie umowy najmu spornego lokalu, lecz powódka odmówiła żądaniu pozwanej, wskazując na brak podstaw do zawarcia umowy najmu.

Pozwana została wezwana do dobrowolnego opuszczenia lokalu i opróżnienia go z rzeczy, czego nie uczyniła.

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż pozwana w spornym mieszkaniu mieszka od urodzenia. Jej rodzice, mieszkają w tym samym budynku wraz z siostrą pozwanej w lokalu nr (...), który składa się z jednego pokoju kuchni i łazienki. Pozwana prowadziła z dziadkami wspólne gospodarstwo domowe, pozostawała na ich utrzymaniu, opiekowała się dziadkami w czasie choroby zarówno w dzień jak i w nocy. Pozwana obecnie sama zajmuje sporny lokal mieszkalny i jest tam zameldowana.

W tym stanie rzeczy przyjął Sąd pierwszej instancji, iż powództwo nie mogło zostać uwzględnione. Kierował się przy tym regulacją art. 691 kc, który w § 1 stanowi, iż w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Przyjął, iż termin „faktyczne pożycie z najemcą” w rozumieniu art. 691 k.c. należy rozumieć jako pozostawanie we wspólnocie domowej, duchowej, gospodarczej i fizycznej, przy czym utrzymywanie współżycia fizycznego nie jest warunkiem koniecznym, co pozwala zaliczyć do osób pozostających w faktycznym pożyciu z najemcą także dziecko umieszczone w rodzinie zastępczej, rodzeństwo, osoby pozostające w konkubinacie. Sąd Rejonowy wskazał, że byłoby społecznie nieusprawiedliwione, gdyby po śmierci najemcy w stosunek najmu wstąpił konkubent najemcy, a pozbawiona byłaby tego uprawnienia wnuczka stale zamieszkująca z najemcą, dla której dziadkowie stanowili de facto rodzinę zastępczą, którą utrzymywali, realizując tym samym w sposób dobrowolny i faktyczny obowiązek alimentacyjny dziadków wynikający z przepisów prawa.

Zważył Sąd ponadto, iż pozwana spełniała przesłanki wynikające z prawa miejscowego, a to § 17 ust. 1 i 2 obowiązującej w dacie śmierci I. K. uchwały nr (...) Rady Miasta R. z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta R., bowiem zamieszkuje co najmniej od 5 lat w spornym lokalu, nie posiada prawa do zajmowania innego lokalu, a nadto nie doprowadziła do powstania zadłużenia czynszowego. W ocenie Sądu zatem istniały podstawy do nawiązania z nią stosunku najmu w oparciu o powołany wyżej przepis.

Sąd Rejonowy uznał zatem, że pozwana wstąpiła w stosunek najmu po zmarłych dziadkach w oparciu o art. 691 § 2 k.c. i dysponuje tytułem prawnym do zamieszkiwania w spornym lokalu; w konsekwencji żądanie eksmisji zostało oddalone.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od powódki, która przegrała sprawę, na rzecz pozwanej kwotę 137zł z tytułu kosztów procesu związanych, na które złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 120 zł oraz opłata za pełnomocnictwo w kwocie 17 zł. .

Apelację od tego wyroku w całości wniosła powódka, domagając się jego zmiany i uwzględnienia powództwa w całości oraz obciążenia pozwanej kosztami postępowania za obie instancje.

Zarzucała naruszenie prawa materialnego w postaci art. 691 kc poprzez przyjęcie, iż pozwana jako wnuczka pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, co należy rozumieć jako pozostawanie we wspólnocie domowej, duchowej, gospodarczej i fizycznej, bez konieczności współżycia fizycznego oraz uznanie, że byłoby nieusprawiedliwionym społecznie, by w tych warunkach w stosunek najmu mógł wejść konkubent, a odmówiono tego wnuczce.

Wskazywała także na błąd w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, iż dziadkowie de facto byli rodziną zastępczą dla pozwanej.

Apelująca uzasadniała, iż brak jest podstaw do rozszerzającej wykładni przepisu art. 691 kc, podczas gdy konstytucyjna zasada ochrony prawa własności zmusza do interpretowania go ściśle, gdyż stanowi ze swojej natury wyjątek od gwarantowanej zasady swobody właściciela w rozporządzaniu swoim mieniem.

Wskazywała, iż fakt płacenia przez pozwaną odszkodowania za używanie lokalu i brak zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych nie mogą przemawiać za oddaniem powództwa i uznaniem, że wstąpiła w stosunek najmu mieszkania. Powoływała się przy tym na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002r. (III CZP 26/02), w której wskazano, iż wnuk najemcy nie należy do grona osób wymienionych w art. 691 § 1 kc, także, gdy łączy go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa. Podnosiła skarżąca także, iż rodzice zamieszkujący w tej samej klatce dwa piętra wyżej mieli nad pozwaną pełnię władzy rodzicielskiej i nie ustanowiono dla niej rodziny zastępczej. Odnośnie regulacji stosownej uchwały Rady Miasta R., apelująca podnosiła, że spełnienie przesłanek w niej określonych nie stanowi podstawy dla żądania zawarcia z nią umowy najmu, zwłaszcza, że pozwana ich jej zdaniem nie spełnia.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zwrot kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki była uzasadniona.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż ustalenia faktyczne zostały przez Sąd Rejonowy poczynione prawidłowo, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy i stosownie do jego treści; stąd wypadało je podzielić, z wyjątkiem niżej przedstawionym i ze stosownym uzupełnieniem.

Zasadnie zarzucała skarżąca błąd w ustaleniach faktycznych Sądu pierwszej instancji poprzez uznanie, iż najemcy mieszkania - dziadkowie pozwanej, byli dla niej rodziną zastępczą. Wydaje się, że Sąd miał tu na myśli jedynie charakter więzi między tymi osobami, zbliżony do rodziny zastępczej, stosując skrót myślowy, niemniej jednak takie ustalenie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zamieszczono, przy braku podstaw ku jego dokonaniu.

W istocie bowiem nie było faktycznego obowiązku alimentacyjnego dziadków względem pozwanej, w konkretnym przypadku Z. K. i I. K. wobec pozwanej, gdyż obowiązek ten spoczywał na jej rodzicach, którym nadto przysługiwała pełna władza rodzicielska nad córką.

Uzupełniono ustalenia faktyczne w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez ustalenie w oparciu o oświadczenia pozwanej składane na rozprawie odwoławczej, iż ma ona 23 lata, ukończyła edukację i aktualnie poszukuje pracy oraz nadal zamieszkuje w spornym lokalu.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa materialnego, wskazać należy, iż był on zdaniem Sądu Odwoławczego zasadny.

W istocie zgodnie z treścią art. 691 § 1 kc wnuk najemcy nie jest objęty tą regulacją. Zgodnie z utrwalonym już poglądem prezentowanym szeroko w orzecznictwie Sąd Najwyższego oraz sądów powszechnych, nie ma podstaw dla uznania, że pozwała ona na wstąpienie w stosunek najmu wnukowi zmarłego najemcy, który pozostawał we wspólnym pożyciu z najemcą. Uznanie zatem, że pozwana wstąpiła na tej zasadzie w stosunek najmu spornego mieszkania, nie było zasadne.

Podobnie przyjęcie, iż pozwana spełniała przesłanki ujęte w uchwale Rady Miasta R. dla zawarcia z nią umowy najmu, bezsprzecznie nie rodziło po jej stronie roszczenia o tej treści, a tym bardziej nie może stanowić podstawy dla uznania prawa do przedmiotowego lokalu po jej stronie, wyłączającego żądanie jej eksmisji.

Wobec powyższego wypadało uznać, iż pozwanej nie przysługuje uprawnienie do zajmowania dotychczasowego lokalu. Łącząca ją z I. K. umowa użyczenia dotycząca wspomnianego mieszkania wygasła z chwilą śmierci jedynej najemczyni, zatem tytuł prawny pozwanej do lokalu powódki upadł.

Sąd drugiej instancji zważył, że nawet zasady współżycia społecznego (art.5 kc) nie mogą samodzielnie uzasadniać oddalenia powództwa. Trudno bowiem przyjąć, iżby prawo własności przysługujące powódce oraz wynikające z niego uprawnienia mogły zostać zniesione przez trudną sytuację życiową pozwanej. Na akceptację zasługuje jej postawa, bowiem pozwana opiekowała się długo chorymi dziadkami, wspierała ich do ostatnich dni i zapewniała wszelką niezbędną pomoc. Nie może ona jednak prowadzić do oddalenia powództwa o eksmisję w sytuacji, gdy po stronie pozwanej brak jest uprawnienia do zajmowania spornego mieszkania.

Z tych przyczyn należało zmienić zaskarżony wyrok poprzez uwzględnienie powództwa, zobowiązując pozwaną do opuszczenia, opróżnienia z rzeczy i wydania przedmiotowego lokalu na rzecz powódki, na mocy art. 222 § 1 kc.

Uznano ponadto, iż pozwanej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, bowiem chociaż pozwana jest bezrobotna, to ma możliwość zamieszkania wraz z rodzicami w zajmowanym przez nich mieszkaniu położonym w pobliżu (art. 14 ust. 1 i ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Sąd Odwoławczy przyjął nadto, iż mając na uwadze ustaloną i wyżej przedstawioną sytuację rodzinną i majątkową pozwanej, w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek pozwalający na nie obciążenie przegrywającej pozwanej kosztami procesu na zasadzie art. 102 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc.

Sąd zmieniono zaskarżony wyrok w powyższy sposób na zasadzie art. 386 § 4 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli art. 102 kpc w zw. z art. 108 § kpc, przyjmując, iż sytuacja życiowa pozwanej stanowi szczególnie uzasadniony przypadek pozwalający na nieobciążenie jej kosztami postępowania apelacyjnego mimo przegrania procesu. Pozwana bowiem utraciła osoby, z którymi pozostawała we wspólnym gospodarstwie domowym od wielu lat, nie osiąga obecnie żadnych dochodów, poszukuje pracy.

SSO Gabriela Sobczyk SSO Barbara Braziewicz SSO Lucyna Morys – Magiera