

Sygn. akt III Ca 763/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Sędzia SO Krystyna Hadryś (spr.)

Sędzia SO Barbara Konińska

Protokolant Renata Krzysteczko

po rozpoznaniu w dniu 19 sierpnia 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko A. S. (S.) i H. S. (S.)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 5 listopada 2014 r., sygn. akt II C 983/13

prostując oznaczenie powódki w zaskarżonym orzeczeniu poprzez pominięcie „Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w R.”, oddala apelację.

SSO Barbara Konińska SSO Tomasz Tatarczyk SSO Krystyna Hadryś

Sygn. akt III Ca 763/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina R. wystąpiła z pozwem przeciwko A. S. i H. S. o nakazanie pozwanym opróżnienia z rzeczy i opuszczenia lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) z jednoczesnym zasądzeniem na rzecz powódki od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w którym przebywają pozwani bez tytułu prawnego. Najemcą przedmiotowego mieszkania była babcia pozwanego M. S., która zmarła w 2012 r.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództw. Stwierdzili, że pozwany wprowadził się do babci z uwagi na trudną sytuację rodziców pozwanego, którzy nie byli w stanie utrzymywać pozwanego.

Sąd Rejonowy w Rybniku wyrokiem z dnia 5 listopada 2014 r. nakazał pozwanym, aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony w R., przy ul. (...), ustalił brak uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, orzekł o kosztach procesu.

Ustalił Sąd Rejonowy, że właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest powódka Gmina R.. Najemcą była zmarła M. S., natomiast pozwani zamieszkali z babcią pozwanego, pracując, nie korzystając z opieki społecznej.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki zasługuje na uwzględnienie w oparciu o art. 222 k.c. pozwani bowiem nie przedstawili żadnego tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości – lokalu mieszkalnego. Zawarta przez M. S. umowa wygasła z chwilą jej śmierci. Pozwany nie może zostać zaliczony do grona uprawnionych z art. 691 k.c., albowiem porządek prawny nie przewiduje takie uprawnienie dla wnuka zmarłego najemcy. Wprawdzie strona pozwana podnosiła, że zmarła babcia była zobowiązana do świadczenia alimentacyjnego na rzecz pozwanego, jednakże nie wykazano takiej stanu prawnego, bowiem nie znajduje uzasadnienia w art. 132 k.r.o. W okresie, gdy pozwany zamieszkał z babcią, jego ojciec pracował, uzyskiwał wynagrodzenie w granicach 3.000 zł., dodatkowo otrzymując świadczenia pracownicze w górnictwie. Już z zeznań matki pozwanego wynika jednoznacznie, że pozwany nie był utrzymywany przez babcię, ponieważ zarabiał sam na swoje utrzymanie, a matka przygotowywała posiłki pozwanemu i babci. Także warunki mieszkaniowe jakie u babci miał pozwany były identyczne w dotychczasowym miejscu zamieszkania, tj. w mieszkaniu swoich rodziców. Gdy pozwany zamieszkał u babci, był pełnoletni, pracował uzyskując początkowo 900 zł. a później 2.500 zł. Babcia kupiła mu samochód, który także jej służył celem dowożenia do lekarza itp., zatem nie można uznać za pozwanymi, że babcia ich utrzymywała. Ustalona ewentualna pomoc finansowa pozwanych najemcy nie miała charakteru alimentacyjnego, bowiem osoby zobowiązane do jej alimentacji były w stanie wykonać swój obowiązek, gdyż posiadali stosowne dochody.

Sąd uznał, że nie zachodzą przesłanki z art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do przyznania pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego. Pozwani bowiem mają dochody łączne w granicach 4.400 zł., nie mają na utrzymaniu małoletnich dzieci i nie korzystają ze świadczeń socjalnych.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 k.p.c.

Rozstrzygnięcie to zaskarżyli pozwani wnosząc o oddalenie powództwa względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Zarzucili błąd w ustaleniach faktycznych polegający na pominięciu ważkiego ustalenia, iż początkowo M. S. oprócz udzielenia pozwanym lokalu mieszkalnego, przekazywała na ich rzecz środki pieniężne, zaś później to pozwani przekazywali jej środki pieniężne oprócz sprawowania nad nią opieki. Skarżący zarzucili, że naruszono art. 328 § 2 k.p.c., bowiem Sąd Rejonowy nie wskazał dlaczego nie uwzględnił zarzutu wstąpienia w stosunek najmu przy uwzględnieniu art. 5 k.c. zarzutem objęto także naruszenie prawa materialnego, a to art. 691 k.c. w związku z art. 132 k.r.o.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.

Dokonując oceny całokształtu sprawy Sąd Odwoławczy uznał, że apelacja pozwanych

nie mogła odnieść oczekiwanego przez nich skutku.

Sąd I instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie powódki. Poczynione ustalenia faktyczne mają swoją podstawę w zgromadzonym materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny, zaś informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych uzupełniają się i zostały przez Sąd I instancji ocenione prawidłowo.

Swobodna ocena wiarygodności i mocy dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy nie wykracza poza uprawnienia wynikające z art. 233 k.p.c.

Z tych względów Sąd Okręgowy w całości przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji.

Ocena prawna ustalonego stanu faktycznego dokonana przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa i okoliczności podniesione przez skarżących w apelacji oceny tej nie niweczą.

Sąd Odwoławczy uznał, że niewątpliwie przyjąć trzeba za Sądem Rejonowym, iż strona powodowa będąca właścicielem lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych, w rozumieniu art. 222 k.c. uzasadnienie zażądała wydania lokalu mieszkalnego. Pozwani bowiem nie przedstawili żadnego tytułu prawnego do władania lokalem mieszkalnym położonym w R., przy ul. (...). Okoliczność, że pozwani i zmarła M. S. przekazywali na swoją rzecz wartości materialne nie oznacza wymaganego art. 691 k.c. kwalifikowanego związku pomiędzy tymi osobami. Przepis ten w sposób jednoznaczny i ścisły wskazuje na uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Brak jest podstaw prawnych do poszerzenia grona uprawnionych z tej regulacji prawnej, w zakresie nie objętym tą regulacją, jak tego chcą skarżący. Należy odesłać wprost do uzasadnienia zaskarżonego wyroku co do prawidłowo dokonanych ustaleń faktycznych i ich oceny prawnej, które Sąd Odwoławczy w całości podziela i uznaje za zbędne ich powtarzanie w uzasadnieniu niniejszym.

Pozwani skutecznie nie wykazali, by alimentowali najemczynię, czy też by ich sytuacja majątkowo – rodzinna wymagała takiej alimentacji ze strony babci pozwanego na jego rzecz.

Z tych względów nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., albowiem uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie elementy istotne dla kontroli instancyjnej i nie nasuwa trudności z ich oceną przez Sąd Odwoławczy. Należy przy tym stwierdzić, że Sąd Rejonowy nie cytując wprost art. 5 k.c. odniósł się w tym uzasadnieniu do zasad współżycia społecznego, ustalając i dokonując oceny okoliczności, że pozwany zamieszkał u babci w sytuacji, gdy u swoich rodziców miał takie same warunki mieszkaniowo – bytowe, uzyskiwał własne dochody pozwalające na samodzielne zaspokajanie swoich usprawiedliwionych potrzeb, a nawet będąc już pełnoletnim, razem z babcią – najemcą przedmiotowego lokalu, korzystał z dbałości swoich rodziców, którzy chociażby dostarczali im posiłków. Nie można zatem uznać, by zachodziły szczególne warunki, uzasadniające pozostawienie pozwanych w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, mimo braku uprawnień do jego zamieszkiwania po śmierci najemcy. Pozwani posiadają stosowne dochody do wynajęcia sobie mieszkania, a nawet rodzice pozwanego nie zabraniają zamieszkania pozwanego z nimi. Dlatego nie można uznać, by zasadny był zarzut braku uwzględnienia powództwa w oparciu o art. 5 k.c.

Podzielając rozważania prawne Sądu pierwszej instancji, Sąd Odwoławczy uznał, że trafnie w zaskarżonym orzeczeniu uznano, iż nie zachodzą przesłanki do zastosowania wobec pozwanych art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Pozwani mają możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych chociażby poprzez wynajęcie lokalu w ramach rynku nieruchomości.

W ocenie Sądu Odwoławczego podnoszony w apelacji okres faktycznego przebywania przez pozwanych w lokalu przedmiotowym jak i fakt, że troszczyli się o babcię – najemcę jak przyjmuje się to w normalnych stosunkach rodzinnych, nie może skutkować przejęciem uprawnień do korzystania z własności osoby trzeciej i nie może tym samym wpłynąć na skuteczne zakwestionowanie prawidłowej oceny zaskarżonego orzeczenia.

Reasumując, zaskarżony wyrok jest prawidłowy, dlatego apelację pozwanych jako bezzasadną oddalono w oparciu o art. 385 k.p.c.

W trybie art. 350 k.p.c. sprostowano oznaczenie strony powodowej, co jest zgodne z dokumentacją przedstawioną przez powódkę na k – 15 – 17 akt.

SSO Barbara Konińska SSO Tomasz Tatarczyk SSO Krystyna Hadryś