

Sygn. akt II Ca 125/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Sabina Ziser (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Elżbieta Piotrowska SO Sylwia Kornatowicz
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2014 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B. (1)

przeciwko pozwanym J. B. (2) i. W. B.

o eksmisję

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 31 października 2013 roku

sygn. akt I C 564/13

I. oddała obie apelacje;

II. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II ca 125/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 października 2014r. Sąd Rejonowy w Legnicy nakazał pozwanym J. B. (2) i. W. B. aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi J. B. (1) lokal mieszkalny położony w R. przy ul.(...). Jednocześnie Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymaniu wykonania obowiązku opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Orzekając o kosztach procesu Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 320 zł. W uzasadnieniu swojego stanowiska Sąd pierwszej instancji wskazał, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w R. przy ul.(...) od 1980r.

a pozwany korzysta z przedmiotowej nieruchomości za zgodą rodziców – poprzednich właścicieli nieruchomości - od 1952r. Pozwana natomiast zamieszkała w niej w 1975r. z chwilą zawarcia związku małżeńskiego z pozwanym. W ocenie Sądu Rejonowego korzystanie z nieruchomości przez pozwanych odbywało się na podstawie stosunku prawnego zbliżonego do użyczenia, który był kontynuowany po zmianie właściciela nieruchomości i trwał aż do lutego 2008r., kiedy to powód zażądał opuszczenia lokalu przez pozwanych. Zdaniem Sądu nie mają znaczenia przyczyny wypowiedzenia umowy skoro dający do używania domagać się zwrotu rzeczy nawet wówczas gdy umowa użyczenia zawarta została na czas oznaczony, dlatego też Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanych na okoliczność zaczepki ze strony syna powoda oraz wnioski dowodowe powoda na okoliczność nagannego zachowania pozwanych. Nawet bowiem gdyby zeznania świadków potwierdziły ich twierdzenia odnośnie prowokowania sytuacji konfliktowych to i tak okoliczność ta nie mogłaby prowadzić do oddalenia powództwa albowiem jedynie w wyjątkowych wypadkach może nastąpić oddalenie powództwa windykacyjnego z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Tymczasem w sprawie nie ujawniono okoliczności o charakterze wyjątkowym, które uzasadniałyby ograniczenie prawa własności przysługującego powodowi. Taki wniosek był zdaniem Sądu Rejonowego uprawniony na podstawie przesłuchania powoda i pozwanej bez konieczności przesychania świadków. Sąd oddalił wnioski dowodowe na okoliczność rzeczywistej woli rodziców stron odnośnie korzystania z nieruchomości przez pozwanych albowiem nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd wskazał art. 222 par 1 kc. Na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Sąd przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego uznając, że przemawiają za tym takie okoliczności jak fakt długotrwałego zamieszkiwania przez nich w nieruchomości, brak tytułu prawnego do innego lokalu oraz stan zdrowia pozwanego. Na podstawie art. 14 ust. 6 powołanej ustawy Sąd wstrzymał wykonanie obowiązku opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Z rozstrzygnięciem powyższym nie zgodził się powód w części dotyczącej orzeczenia o prawie pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymaniu wykonania obowiązku opróżnienia lokalu (punkt II i III wyroku) zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegającą na ustaleniu, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego podczas gdy z dowodów wynika, że brak jest podstaw do przyznania pozwanym tego prawa albowiem mają oni środki finansowe na wynajęcie innego lokalu a okoliczności, że lokal jest domem rodzinnym pozwanego i że pozwany choruje nie stanowią wyłącznych przesłanek do przyznania prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Wskazując na powyższe skarżący domagał się zmiany wyroku w zakresie punktów II i III poprzez orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego i wyznaczenie im terminu 2 miesięcy od uprawomocnienia się wyroku na wydanie lokalu powodowi oraz zasądzenia od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrok powyższy zaskarżyli w całości pozwani wnosząc apelację, w której zarzucili naruszenie prawa procesowego, tj. art. 217 par. 3 kpc, art. 277 kpc i art. 233 kpc poprzez nieuwzględnienie wniosków dowodowych pozwanych, które wbrew twierdzeniom Sądu miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Wskazując na powyższe domagali się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje nie zasługują na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, zaś w swych ustaleniach i wnioskach nie wykroczył poza ramy swobodnej oceny wiarygodności i mocy dowodów wynikające z przepisu art. 233 kpc, nie popełnił on też błędów w rozumowaniu w zakresie zarówno ustalonych faktów, jak też ich kwalifikacji prawnej, albowiem prawidłowo zinterpretował i zastosował odpowiednie przepisy prawa.

Brak jest w sprawie dowodów pozwalających na uznanie, że pozwanym przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do korzystania z lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul.(...) i pozwani tak naprawdę nie

kwestionują ustaleń Sądu pierwszej instancji w tym zakresie gdyż zarzut taki nie został sformułowany w apelacji. Powołują się jedynie na zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 217 par. 3 kpc, 227 kpc i 233 kpc poprzez nieuwzględnienie zgłoszonych przez pozwanych wniosków dowodowych. Podniesione zarzuty – zdaniem Sądu Okręgowego - nie mogą być skuteczne z uwagi na fakt, że pozwani po oddaleniu przez Sąd Rejonowy wniosków o przesłuchanie świadków nie złożyli na rozprawie w dniu 29.10.2013r. zastrzeżenia do protokołu rozprawy w trybie art. 162 kpc i nie zwrócili uwagi Sądowi Rejonowemu na powyższe uchybienie. W tej sytuacji nie mogą skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez Sąd I instancji przepisom postępowania dotyczącym tej kwestii. W wyroku z dnia 10 grudnia 2004r., III CK 90/04 (OSP 2006, nr 6, poz. 69) Sąd Najwyższy przyjął, że prekluzja przewidziana w art. 162 kpc obejmuje także te uchybienia, które miały wpływ na wynik postępowania i mogły być przedmiotem zarzutów apelacyjnych. Kontynuacja tej linii orzecznictwa jest uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2008r., III CZP 50/08 (OSNC 2009, z. 7-8, poz. 103). Zatem strona, która nie zwróciła uwagi sądu na uchybienia przepisom postępowania i nie wniosła o wpisanie odpowiedniego zastrzeżenia do protokołu w terminie określonym w art. 162 kpc, nie może skutecznie podnieść w apelacji zarzutu naruszenia prawa procesowego opartego na takich uchybieniach, jeśli nie chodzi o naruszenie przepisu, który sąd bierze pod uwagę z urzędu, bądź strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy.

Należy jednak wskazać, że zdaniem Sądu odwoławczego decyzja Sądu Rejonowego była tym zakresie prawidłowa albowiem oddalenie powództwa windykacyjnego z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współzycia społecznego może nastąpić jedynie w wyjątkowych wypadkach, o czym wielokrotnie wypowiadał się Sąd Najwyższy, między innymi w orzeczeniach powołanych przez Sąd pierwszej instancji. Tymczasem po przesłuchaniu osób najbardziej zainteresowanych, tj. stron nie ujawniono okoliczności o charakterze wyjątkowym, które uzasadniałyby ograniczenie prawa własności przysługującego powodowi dlatego też zbędne było przesłuchanie na tę okoliczność świadków. Sąd Okręgowy podziela w pełni argumentację przytoczoną w uzasadnieniu orzeczenia Sądu pierwszej instancji w tym zakresie dlatego też jej powielanie jest, w ocenie Sądu odwoławczego, zbędne, stąd odwołując się do wywodów tam zawartych stwierdzić należy, że apelacja pozwanych w tym zakresie jest chybiona. Skoro zaś pozwany nie przysługuje uprawnienie do korzystania z przedmiotowego lokalu żądanie jego opróżnienia, opuszczenia i wydania na podstawie art. 222 par. 1 kc było uzasadnione.

Nietrafny w ocenie Sądu Okręgowego był poniesiony w apelacji powoda zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, polegający na ustaleniu, że istnieją podstawy do przyznania pozwany prawa do lokalu socjalnego. Zdaniem Sądu odwoławczego ustalenia faktyczne w tym zakresie poczynione przez Sąd pierwszej instancji są prawidłowe, nie obarczone żadnym błędem a to powoduje, że Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne. W niniejszej sprawie lokal, którego dotyczyło opróżnienie i wydanie stanowił własność osoby prywatnej. Do takiego lokalu z mocy art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nie stosuje się przepisu ust. 4 art. 14 powołanej ustawy a przyznanie prawa do lokalu socjalnego może nastąpić na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy. Sąd Rejonowy przyznając pozwany uprawnienie do lokalu socjalnego oparł się na uznaniu, że znajdują się oni w szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów i ocenę tę Sąd odwoławczy w pełni podziela. Z ustalonej w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji sytuacji rodzinnej i majątkowej pozwanych wynika, że pozwany ma ponad 60 lat lecz się w poradni psycho-psychiatrycznej od 2010r. z powodu otępienia naczyniowego, wymaga całodobowej opieki i obecności osoby trzeciej. Pozwani nie mają możliwości zamieszkania w innym lokalu a sporny lokal stanowi ich centrum życiowe od kilkadziesiąt lat a w przypadku pozwanego lokal ten przez całe życie stanowił jego jedyne centrum życiowe. Nie są oni w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych poza lokalem objętym eksmisją, bez konieczności korzystania z pomocy gminy, zastrzeżonej dla osób ubogich, nieporadnych i znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji życiowej. To osoby młode, nie mające żadnych ograniczeń zdrowotnych w zatrudnieniu, uzyskujące dochód z pracy zarobkowej w nie mogą być uznane za podmiot wymagający szczególnej ochrony w świetle wskazanej wyżej ustawy tymczasem do takiej kategorii pozwani z całą pewnością nie należą w związku z tym przysługuje im ochrona na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Z tych też względów obie apelacje podlegały oddaleniu przez Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc, jako pozbawione uzasadnionych podstaw prawnych. Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydane zostało na podstawie art. 100 kpc przy zastosowaniu zasady wzajemnego zniesienia kosztów albowiem apelacja każdej ze stron została oddalona.