

Sygn. akt IX Ca 441/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SR del. Jacek Barczewski
Protokolant:	p.o. sekr. sąd. Karolina Modzelewska

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2013 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa P. K.

przeciwko P. G.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 8 lutego 2013 r., sygn. akt I C 138/12,

zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla w całości wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 22 maja 2012r., sygn. akt I C 138/12

i powództwo oddala.

**Sygn. akt IX Ca 441/13**

## UZASADNIENIE

Powód wniósł o nakazanie pozwanemu opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...). W uzasadnieniu swojego żądania powód podał, że pozwany w sposób rażący wykracza poza zasady domowego porządku, doprowadza do zniszczeń, nadużywa alkoholu i nie partycypuje w kosztach utrzymania mieszkania uniemożliwiając wspólne zamieszkiwanie.

W dniu 22 maja 2012r. Sąd Rejonowy w Olsztynie wydał wyrok zaoczny w całości uwzględniający powództwo, zasądzając na rzecz powoda koszty procesu oraz ustalając, że pozwanemu nie przysługiwało prawo do lokalu socjalnego.

Od powyższego wyroku pozwany złożył sprzeciw wskazując, że wszelkie twierdzenia powoda, na podstawie których wydano wyrok były nieprawdziwe. Dalej wskazał, że powództwo zaś zostało skierowane przeciwko pozwanemu wyłącznie, dlatego, iż powód zamierza zamieszkać w lokalu z narzeczoną.

Wyrokiem z dnia 8 lutego 2013r. Sąd Rejonowy w Olsztynie utrzymał w całości wyrok zaoczny z dnia 22 maja 2012r.

Sąd ten ustalił, że strony mieszkały wspólnie w lokalu nr (...) położonym w O. przy ul. (...). Pozwany często nadużywał alkoholu, jego zachowanie było na tyle uciążliwe, że średnio raz w miesiącu powód lub konkubina powoda M. S. wzywali policję. Ustalono także, że pozwany miał również założoną tzw. niebieską kartę w związku z przemocą domową, gdzie pokrzywdzonym był powód, a pozwany – sprawcą.

Sąd Rejonowy odwołał się do art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, w myśl którego współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

W oparciu o poczynione w sprawie ustalenia Sąd I instancji przyjął, że zachowanie pozwanego spełnia przesłanki wynikające ze wspomnianego przepisu, uzasadniającego orzeczenie wobec pozwanego eksmisji.

Ponadto, Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), gdy powodem opróżnienia lokalu jest wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, osobie wyeksmitowanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a tak orzeczona eksmisja może odbyć się nawet w okresie zimowym (od 1 listopada do 31 marca roku następnego).

Z tego też powodu Sąd Rejonowy ustalił w pkt. III wyroku zaocznego, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 kpc.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżył apelacją pozwany, kwestionując wyrok z uwagi na niewłaściwe ustalenia faktyczne. Pozwany podniósł, że w przedmiotowym lokalu mieszka od dwudziestu lat, dbając o nie, nie wchodząc w konflikty z sąsiadami. Wskazał pozwany również, że to na skutek podstępnego działania powoda dochodziło do interwencji policji, bowiem wszelkie czynności powoda zmierzają do pozbycia się pozwanego z przedmiotowego lokalu.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja jest zasadna, jednak z innych względów aniżeli podniesione przez pozwanego.

Zaskarżone orzeczenie wymagało zmiany poprzez uchylene wyroku zaocznego i oddalenie powództwa, z uwagi na to, że nie odpowiadało okolicznościom rzeczywistym faktycznym i w konsekwencji potrzeby właściwej subsumcji w celu dokonania prawidłowego rozstrzygnięcia.

W tym miejscu trzeba wskazać, że Sąd Rejonowy wydał zaskarżony wyrok zaoczny, bo pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę, biorąc za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, gdyż nie budziły na ówczesnym etapie postępowania one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa (art. 339 kpc).

Materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem I instancji wykazywał, że pozwany narusza prawo do spokojnego wspólnego zamieszkania przedmiotowego lokalu.

W tych okolicznościach Sąd I instancji wskazał podstawę ochrony prawnej strony powodowej, uwzględniając powództwo o eksmisję. Zasadniczo znajdowało ono oparcie w art. 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Jednakże, w toku postępowania przed Sądem II instancji okazało się, że zgromadzony materiał dowodowy nie był dostateczny, aby uwzględnić powództwo, wynikało to z tego, że nie ustalono nawet, kto jest najemcą spornego lokalu.

Ponadto, z uwagi na późniejszej zebrane dokumenty, wynika, że powód zataił istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy fakty i okoliczności.

Wskazane przesłanki uzasadniały przyjęcia stanowiska, że przeprowadzona ocena dowodów przez Sąd I instancji, a zaoferowanych przez powoda, nie była przekonująca i zupełna.

Sąd odwoławczy uzupełnił materiał dowodowy urzędu.

Otóż, z dokumentów przedstawionych Sądowi II instancji z Zakładu (...) wynika, że powód nie posiada skutecznego prawnie uprawnienia do domagania się opuszczenia i opróżnienia lokalu przez pozwanego, bo nie ma legitymacji czynnej do wytoczenia przedmiotowego powództwa o eksmisję.

Przepis art. 13 powołanej ustawy stanowi bowiem, że jeżeli lokator wykracza w sposób rażący, lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku, może korzystać z powołanego w akapicie wyżej żądania. Także współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

Powyższe żądania przysługują, zatem lokatorowi, właścicielowi innego lokalu niż objęty żądaniem pozwu, a także współlokatorowi tego lokalu. Ta grupa osób posiada legitymację czynną do wytoczenia przedmiotowego powództwa.

W myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Właścicielem jest wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Natomiast współlokatorem jest lokator, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem.

Powód nie spełnia wymogów przypisanych żadnemu z wyżej opisanych podmiotów.

Z zebranych dodatkowo dokumentów wynika, że od dnia 12 czerwca 2000r. powoda, jak i pozwanego wiązała z Gminą O. umowa najmu przedmiotowego lokalu. Od tej chwili posiadali status najemcy, który zgodnie z wyżej powołaną regulacją stawali ich w charakterze współlokatorów.

Powyższa umowa pismem z dnia 21 października 2011r. została stronom wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011r. z uwagi na istniejące zaległości czynszowe. Według wyjaśnień stron nie kwestionowali oni rozwiązania umowy przez Gminę O..

Tym samym po dniu 31 grudnia 2011r. strony zajmują przedmiotowy lokal bezumownie. Wobec wypowiedzenia umowy najmu powód utracił status współlokatora, dlatego nie posiadają on uprawnienia do skutecznego dochodzenia powództwa o opróżnienie lokalu przez pozwanego, który także z tych samych względów nie może być uznany za współlokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Ma to też istotne znaczenie, dlatego że powód wytoczył powództwo o eksmisję już po rozwiązaniu przez wynajmującego umowy najmu ze stronami.

Podsumowując, brak tytułu prawnego do zajmowania przez powoda spornego lokalu, czyni powództwo o eksmisję pozwanego niezasadnym na podstawie art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Pozwany natomiast z tych samych względów, dla których nie posiada tytułu prawnego do zajmowania lokalu, nie może być pozwanym w ramach tak wskazanego żądania i przytoczonych okolicznościach sprawy, jak w pozwie.

W tym stanie sprawy zaskarżony wyrok zaoczny uwzględniający powództwo o eksmisję wymagał uchylenia z uwagi na to, że w nowych okolicznościach faktycznych sprawy i występowaniu braku tytułu prawnego powoda do zajmowania spornego lokalu został on (wyrok) oparty na niewłaściwych ustaleniach faktycznych dotyczących legitymacji procesowej powoda do skutecznego dochodzenia takiego żądania na podstawie prawnej wskazanej przez Sąd I instancji. Skutkiem takiego stanowiska jest i to, że powództwo wymagało oddalenia na podstawie wskazanych wyżej przepisów.

W konsekwencji Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 w związku z art. 347 kpc.