

Sygn. akt IV Ca 26/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w (...) IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Andrzej Jastrzębski

Sędziowie SO: Dorota Curzydło, Wanda Dumanowska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Zadrożna

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2015 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

przeciwko H. P. i K. P.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego  
w S. z dnia 16 września 2014r., sygn. akt I C 1517/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 4 w ten sposób, że nie obciąża pozwanych kosztami procesu,
2. oddala apelację w pozostałym zakresie,
3. nie obciąża pozwanych kosztami zastępstwa procesowego powoda w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt IV Ca 26/15

## UZASADNIENIE

Powód Miasto S. wniósł pozew przeciwko pozwanym o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu.

Pozwani H. P. i K. P. wnieśli o przyznanie im lokalu socjalnego, wskazując, że mieszkanie jest zadbane, a czynsz nie był płacony z powodu biedy. Pozwana wskazała, że zaciągnęła kredyty, które musi spłacać i nie jest w stanie opłacać zaległego czynszu.

Wyrokiem z dnia 16 września 2014r. Sąd Rejonowy w(...) nakazał pozwanym H. P. i K. P., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi Miastu S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) oraz orzekł, że pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Jednocześnie nakazał wstrzymanie wykonania punktu 1 wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jak i zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie następującego stanu faktycznego:

Pozwani zajmowali lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu, przy czym głównym najemcą była pozwana. Pozwani nie opłacali czynszu najmu i innych opłat, wobec czego powstała zaległość w kwocie 14.639,23 zł na dzień 13.09.2005r.

Jak ustalił Sąd Rejonowy pismem powoda z dnia 13.09.2005r. została wypowiedziana pozwanej umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z powodu nieopłacania czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, przy czym okres wypowiedzenia kończył się z dniem 30.10.2005r. Jednocześnie powód wezwał pozwaną do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem naliczenia opłat za bezumowne korzystanie z lokalu i skierowania sprawy do sądu o eksmisję.

Z ustaleń Sądu I-ej instancji wynika też, że pozwani nie figurują w rejestrze osób bezrobotnych. Pozwana pracuje w markecie (...) i zarabia ponad 1.300 zł, zaciągnęła dwa kredyty bankowe i z tego tytułu spłaca miesięcznie kwotę około 350 zł, opłaca comiesięczny czynsz w kwocie 250 zł, a na poczet zaległego czynszu komornik ściąga z jej wynagrodzenia kwotę ok. 350 zł miesięcznie. Pozwana zapłaciła na poczet zaległego czynszu kwotę 1.000 zł.

Pozwany jest uczniem klasy maturalnej Liceum (...) i otrzymuje alimenty od ojca w kwocie 400 zł.

Oboje pozwani nie korzystali z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie. Żadne z pozwanych nie posiada orzeczenia o niepełnosprawności.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd I-ej instancji, uwzględniając przepisy art. 222 § 1 kc i art. 14 ust. 1, 3, 4 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r. (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) zważył, że

powód, jako właściciel przedmiotowego lokalu mieszkalnego, może żądać wydania mu tego lokalu, zwłaszcza, że umowa najmu została wypowiedziana pozwanym, a tym samym utracili oni tytuł prawny do zamieszkiwania w nim.

Jednocześnie Sąd Rejonowy, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania przez pozwanych lokalu socjalnego, orzekł o tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Nie mógł orzec o braku uprawnienia do otrzymania takiego lokalu wobec m.in. osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba że osoba ta może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art.14 ust.4 pkt. 6 w/w ustawy). Pozwani powoływali się na niedostatek. Sąd Rejonowy miał na uwadze, że pozwana otrzymuje wynagrodzenie w kwocie ponad 1.300 zł miesięcznie, natomiast pozwany jest uczniem i otrzymuje alimenty w kwocie 400 zł miesięcznie, pozostaje na utrzymaniu pozwanej. Pozwani mają niewielkie środki materialne na utrzymanie i ich sytuację materialną można ocenić jako niedostatek.

W tej sytuacji Sąd I-ej instancji orzekł o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli pozwani, wnosząc w niej o uchylenie zaskarżonego wyroku. Pozwani wskazali, że z uwagi na trudną sytuację nie stać ich na opłaty, zobowiązali się płacić czynsz na bieżąco. Wnieśli ponadto o umorzenie kosztów zasądzonych na rzecz powoda.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego

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

Apelacja jest zasadna jedynie w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i na jego podstawie ustalił stan faktyczny, który pozwala również na rozpoznanie apelacji złożonej przez pozwanych. Mając na uwadze zasadę ekonomiki procesowej, Sąd II-ej instancji, ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego przyjmuje za własne uznając, że nie zachodzi konieczność ich powtarzania.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacji, które zostały sformułowane w sposób lakoniczny i w zasadzie są w dużej mierze powtórzeniem argumentów przytoczanych dotychczas przez pozwanych, zdaniem Sądu Okręgowego, w pełni należy podzielić pogląd Sądu I-ej instancji, wyrażony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, iż powódka w sposób prawidłowy – zgodny z prawem, dokonała wypowiedzenia, łączącej go z pozwaną H. P., umowy najmu lokalu mieszkalnego, którego żądanie eksmisji dotyczy. Tym samym potwierdzić należy, iż pozwani zajmują ten lokal bez tytułu prawnego.

Na prawidłowość tego stanowiska nie może mieć wpływu, podnoszony przez pozwanych, zarzut braku środków finansowych na spłatę zadłużenia ani też fakt długotrwałego zamieszkiwania. Przedmiotem kognicji Sądu w sprawie o eksmisję jest zbadanie czy strona pozwana posiada skuteczny wobec powoda tytuł prawny do lokalu. Takim tytułem może być m.in. umowa najmu, ale z momentem jej rozwiązania wskutek wypowiedzenia, tytuł do władania przez najemcę lokalem należącym do powoda, przestaje istnieć. Miało to miejsce również w odniesieniu do umowy uprzednio łączącej strony.

Roszczenie powódki znajduje w pełni oparcie w art. 675 § 1 kc, który stanowi, iż po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, bowiem ma on zastosowanie również do lokali mieszkalnych. Obowiązek zwrotu przedmiotu najmu powstaje po zakończeniu stosunku najmu, przy czym nie ma znaczenia bezpośrednia przyczyna ustania najmu np. upływ terminu na jaki została umowa zawarta, porozumienie stron, czy też na skutek wypowiedzenia umowy.

Dodać jedynie należy, iż pozwani sami przyznali, że nie stać ich na uregulowanie zaległości i dokonywanie opłat bieżących za przedmiotowy lokal. Aktualne wpłaty nie rozwiązują problemu, bowiem zaległości w opłatach czynszowych narastają. W odpowiedzi na apelację powód wskazał, że czekał na ustabilizowanie sytuacji pozwanych przez okres 9 lat (okres między wypowiedzeniem umowy najmu a wystąpieniem z pozwem o eksmisję). Na dzień 30.11.2014r. zadłużenie pozwanych względem powoda wynosiło 49.700 zł. W tej sytuacji przyznanie im lokalu socjalnego, z reguły tańszego, da pozwanym w istocie możliwość na wywiązanie się z obciążających ich zobowiązań.

Wobec powyższego apelacja pozwanych, w zakresie rozstrzygnięcia o roszczeniu głównym, na podstawie art. 385 kpc, podlegała oddaleniu.

Na uwzględnienie zasługiwało natomiast zażalenie na rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w 4 zaskarżonego wyroku.

Ogólną zasadą rządzącą orzeczeniem o kosztach jest tzw. odpowiedzialność za wynik procesu, którą wprowadza art. 98 § 1 kpc. Oznacza ona, iż strona która przegrała spór zobowiązana jest zwrócić stronie przeciwnej koszty niezbędne do celowego dochodzenia jej praw. Kryteria zaliczania kosztów procesu do niezbędnych wprowadza § 2 i 3 tegoż przepisu. Tę zasadę zastosował Sąd Rejonowy rozstrzygając o kosztach procesu.

Kodeks postępowania cywilnego przewiduje jednak, w art. 102, możliwość odstąpienia od zasady wprowadzonej w art. 98 a dotyczy on wypadków szczególnie uzasadnionych. Przepis ten urzeczywistnia zasadę słuszności i jako wyjątkowy nie podlega wykładni rozszerzającej. Nie konkretyzuje on pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, toteż ich kwalifikacja należy do sądu, który – uwzględniając całokształt okoliczności konkretnej sprawy – powinien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, które jednak nie może być dowolne i winno być uzasadnione w sposób umożliwiający jego weryfikowalność w postępowaniu zażaleniowym przez Sąd II-ej instancji.

Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 kpc należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego

i sytuacji życiowej strony (patrz: Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, pod redakcją T. Erecińskiego, Wyd. Prawnicze, Warszawa 1997, s. 196 ).

W niniejszej sprawie, zdaniem Sądu II-ej instancji, zachodzą „szczególnie uzasadnione” przesłanki usprawiedliwiające zastosowanie art. 102 kpc, bowiem poza sporem w niniejszej sprawie było, iż przez ostatnie lata sytuacja pozwanych jest tak trudna, iż Sąd rejonowy uznał ich za osoby żyjące w niedostatku, czemu dał wyraz przyznając pozwany prawo do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 6 ustawy o ochronie lokatorów (...). Tej oceny Sądu Rejonowego powódka nie zakwestionowała o czym świadczy brak apelacji w tym zakresie.

Powyższą ocenę podziela również Sąd Okręgowy dlatego za zasadne uznał zastosowanie art. 102 kpc zarówno co do kosztów postępowania przez Sądem I-ej instancji , jak i postępowania apelacyjnego.

Wobec powyższego, na mocy z art. 386 § 1 kpc należało zmienić zaskarżony wyrok w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 4.