

Sygn. akt III Ca 282/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2020 r.

Sąd Okręgowy w G. III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Leszek Dąbek

Sędzia Sądu Okręgowego Magdalena Balion - Hajduk

Sędzia Sądu Okręgowego Marcin Rak

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2020 r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa J. M., G. J. (1) i A. V.

przeciwko K. Z.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w G.

z dnia 13 listopada 2018 r., sygn. akt II C 2693/18

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w G. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.***

SSO Marcin Rak SSO Leszek Dąbek SSO Magdalena Balion - Hajduk

***Sygn. akt III Ca 282/19***

## UZASADNIENIE

***Powodowie J. M., G. J. (2), A. V.*** żądali nakazania pozwanemu K. Z. (Z.) opuszczenie, opróżnienie i wydania w stanie wolnym od osób oraz rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) i zasądzenia na ich rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie twierdzili, że pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego,

gdyż z powodu złego stanu technicznego budynku skutecznie wypowiedziano mu umowę najmu.

***Pozwany K. Z.*** „nie kwestionował żądania pozwu”.

***Sąd Rejonowy w G.*** w wyroku z dnia 13 11 2018 r. uwzględnił powództwo i ustalił, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz nie obciążył pozwanego kosztami postępowania.

W ustalonym stanie faktycznym w motywach wyroku przywołał regulację art. 222 § 1 k.c., art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie kodeksu cywilnego oraz art. 102 k.p.c.. Dokonał oceny poczynionych ustaleń i w jej wyniku ocenił, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do zamieszkiwania w spornym lokalu, co w świetle regulacji art. 222 § 1 k.c. rodzi po stronie powodów skuteczne względem niego roszczenie o jego wydanie. Następnie przywołał regulację art. 14 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm.) i uznał, że pozwany wprawdzie jest osobą bezrobotną, jednakże w obliczu oświadczenia pozwanego, iż „jeżeli będzie taka potrzeba, znajdę sobie jakiś lokal”, w związku z czym nie przyznał pozwanemu prawa do lokalu socjalnego. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżyła **pozwany K. Z.**, który wniósł o jego zmianę przez oddalenie powództwa, a w razie uznania zasadności powództwa o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, iż przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sadowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Zarzucał, że przy ferowaniu zaskarżonego wyroku naruszono przepisy:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i w rezultacie uznaniu, iż pozwany jest osobą mogącą zamieszkać w innym lokalu, niż dotychczas używany,
- art. 158 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie protokołu niezgodnego z przebiegiem rozprawy w dniu 13 11 2018r., an której pozwany nie zgodził się z żądaniem pozwu, ani z całą pewnością nie oświadczy, że może zamieszkać w innym lokalu niż obecnie zajmowany,
- art. 6 k.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że budynek położony w G. przy ul. (...) jest w złym stanie technicznym upoważniającym stronę powodową do wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu, podczas gdy okoliczność ta wymagała udowodnienia, co najmniej za pomocą opinii biegłego sądowego,
- art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, poprzez jego niezastosowanie i w rezultacie orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego, podczas gdy nie Sąd I instancji nie mógł orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec osoby bezrobotnej, nie mającej możliwości zamieszkania w innym lokalu niż dotychczas używany.

Ponadto zarzucił, że przy ferowaniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy popełnił błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę ww. wyroku i mający wpływ na jego treść, a polegający na przyjęciu, że pozwany może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas zajmowany, podczas gdy zebrane w sprawie dowody wskazują, iż pozwany jest osobą bezrobotną, zarejestrowaną w PUP w G., pobierająca zasiłki z (...)

w G., w związku z czym przyjęcie, iż pozwany jest osobą mogącą zamieszkać

w innym lokalu było bezpodstawne i nie znajdowało odzwierciedlenia w materiale dowodowym.

W uzasadnieniu przede wszystkim podniósł, że nie składał oświadczenia dotyczącego niekwestionowania zasadności powództwa oraz że zły stan techniczny budynku

nie został w procesie wykazany. Nadto podniósł, iż ze względu na stan majątkowy

nie jest w stanie zapewnić sobie innego lokalu mieszkalnego.

**Powodowie J. M., G. J. (2), A. V.** wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na ich rzecz od pozwanego zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Powództwo zostało oparte na twierdzeniu, że pozwany zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego, gdyż powodowie skutecznie rozwiązali z nim stosunek najmu tego lokalu.

Pomimo tego Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę a następnie ferując w niej zaskarżony wyrok wadliwie przyjął, że dochodzone roszczenie ma prawne odniesienie w regulacji art. 222 § 1 k.c. zamiast prawidłowo w regulacji art. 675 §1 k.c. statuującej obowiązek najemcy zwrócenia wynajmującemu przedmiotu najmu.

Zastosowanie w sprawie tej regulacji prawnej obligowało go do wyjaśnienia

w toku postępowania czy przywołana w wypowiedzeniu umowy najmu (pismo z dnia 28 03 2018r.) przyczyna rozwiązania stosunku najmu (konieczność rozbiórki domu) mogła stanowić podstawę jego rozwiązania, a jeżeli tak to czy występowała ona w chwili doręczenia pozwanemu wypowiedzenia umowy najmu, co z kolei wymagało przedłożenia stosownej decyzji organu nadzoru budowlanego, bądź przeprowadzenia

na tę okoliczność dowodu z opinii biegłego sądowego, czego nie uczyniono (za nie-wystarczające należy uznać poczynienie w tym zakresie ustaleń faktycznych na podstawie przywołanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dokumentów prywatnych: opinii nr (...) i protokołu nr (...)).

Niezależnie od tego nie odebrano w sposób prawidłowy od pozwanego (działającego bez fachowego pełnomocnika) oświadczenia odnośnie jego stanowiska

w sprawie.

Za takie nie może być bowiem uznane jego oświadczenie, że „nie kwestionuje żądania pozwu”, z którego nie wynika w sposób jednoznaczny czy uznał on powództwo czy też wnosi o jego oddalenie. (Uznanie powództwa jest aktem dyspozycyjnym pozwanego, który przez jego złożenie nie tylko uznaje samo żądanie powoda, tj. godzi się na uwzględnienie powództwa, lecz także to, że uzasadniają je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne. W tym ujęciu - Sąd odwoławczy je podzieli - nie jest możliwe zaakceptowanie uznania powództwa, jeżeli powód zarazem nie przyzna okoliczności faktycznych, z których powód wywodzi roszczenie - por. wyrok SN z dnia 28 października 1976 r., III CRN 232/76, OSNCP 1977, nr 5-6, poz. 101; wyrok SN z dnia 14 września 1983 r., III CRN 188/83, OSNCP 1984, nr 4, poz. 60; wyrok SN z dnia 18 marca 2011 r., III CSK 127/10, OSNC 2012, nr A, poz. 17; wyrok SN z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 671/10, LEX nr 1102854.

Brak jednoznacznego stanowiska pozwanego powoduje, iż istota sprawy

w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. nie została ustalona i co za tym idzie nie mogła zostać rozpoznana (Nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd I instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu **albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego** - wyrok SN z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22).

W połączeniu z powyższym powoduje to, że apelacja jest uzasadniona i przy zastosowaniu wskazanej regulacji prawnej skutkowało koniecznością uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

**Reasumując z podanych względów zaskarżony wyrok jest wadliwy**

**i dlatego apelację jako uzasadnioną uwzględniono orzekając jak w sentencji**

**w oparciu o regulację art. 386 § 4 k.p.c.**

Sąd Rejonowy rozpoznając ponownie sprawę odbierze od pozwanego jednoznaczne oświadczenie dotyczące jego stanowiska w sprawie a następnie przeprowadzi postępowanie z uwzględnieniem zawartej powyżej oceny prawnej.

SSO Marcin Rak SSO Leszek Dąbek SSO Magdalena Balion – Hajduk