

Sygn. akt II Ca 540/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Mariusz Broda**

Sędziowie: **SO Marek Boniecki**

**SO Cezary Klepacz (spr.)**

Protokolant: protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2013 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy K. - Miejskiego Zarządu (...)**

**w K.**

przeciwko **W. K., K. K.**

i **A. K.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 29 listopada 2012 r., sygn. VII C 136/10

zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że orzeka, iż pozwany K. K. i A. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, w punkcie IV (czwartym) w ten sposób, że nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu także w stosunku do K. K. i A. K. do czasu złożenia im przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz w punkcie VII (siódmym) w ten sposób, że przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kielcach na rzecz adwokata P. M. - Kancelaria Adwokacka w K. dodatkowo kwotę 147,60 (sto czterdzieści siedem 60/100) złotych tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwany z urzędu; zasądza od Gminy K. - Miejskiego Zarządu (...) w K. na rzecz K. K. i A. K. kwoty po 73,80 (siedemdziesiąt trzy 80/100) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego; oddala apelację W. K. w całości i nie obciąża jej kosztami postępowania apelacyjnego; przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kielcach na rzecz adwokata T. A. - Kancelaria Adwokacka w K. kwotę 73,80 (siedemdziesiąt trzy 80/100) złotych tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym

**Sygn. akt II Ca 540/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2012 r., sygn. akt VII C 136/10, Sąd Rejonowy w Kielcach nakazał usunięcie pozwanych: W. K., A. K., M. K., I. K., K. K. i Ł. K. wraz z rzeczami z lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), znajdującego się w budynku położonym w K. przy ulicy (...) i wydanie tego lokalu powodowi – Gminie K. – Miejskiemu Zarządowi (...) w K. (pkt I); orzekł, że pozwany: W. K., I. K. i M. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (pkt II); orzekł, że pozwany: K. K., A. K. i Ł. K. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (pkt III); nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu wskazanego w punkcie I w stosunku do W. K., I. K. i M. K. – do czasu złożenia im przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt IV); odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu (pkt V) oraz przyznał od Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowemu w Kielcach na rzecz adwokatów: T. A. i P. M. kwoty po 147,60 zł tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomocą prawną udzieloną z urzędu (pkt VI i VII).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Gmina K. jest właścicielem lokalu oznaczonego numerem (...) przy ulicy (...) w K.. W dniu 13 marca 1963 r. W. K. zawarła z Gminą K., działającą przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w K., umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony. W lokalu tym oprócz W. K. zamieszkują: A. K., M. K., I. K., K. K. i Ł. K.. Korzystający z lokalu doprowadzili do powstania zadłużenia z tytułu czynszu oraz opłat niezależnych, które na dzień 31 grudnia 2009 r. wynosiło 27.484,52 zł. Pismem z dnia 23 kwietnia 2004 r. Gmina K., działająca przez Przedsiębiorstwo (...) spółkę z o.o. w K., wezwała W. K. do zapłaty należności czynszowych w terminie jednego miesiąca, uprzedzając, że brak spłaty zadłużenia spowoduje wypowiedzenie umowy najmu i wytoczenie powództwa o eksmisję. Pomimo wezwania, pozwani nie uregulowali należności, co spowodowało, że powódka wypowiedziała umowę najmu pismem z dnia 13 stycznia 2010 r. ze skutkiem rozwiązania umowy na dzień 28 lutego 2010 r. Pozwani nadal korzystają z lokalu i nie doprowadzili do choćby częściowej spłaty należności, przy czym zachowanie pozwanych nie stanowi rażącego czy też uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu.

W. K. ma 84 lata, jest emerytowaną nauczycielką. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.044 zł. Jest osobą schorowaną: ma problemy z sercem, kręgosłupem i wysokie ciśnienie. K. K. nie pracuje, choć nie jest zarejestrowany jako bezrobotny. Nie korzysta z pomocy społecznej. A. K. nigdzie nie pracuje, choć nie jest zarejestrowana jako bezrobotna. W latach 2000-2003 była objęta pomocą (...). Obecnie sprawuje opiekę nad swoim ojcem, czasowo przebywając w jego mieszkaniu. Do niedawna pobierała zasiłek chorobowy. Ł. K. ma 27 lat. Pracuje w serwisie (...) na umowę na czas określony do 2017 r. i zarabia 1.500 zł brutto. I. K. ma 27 lat, jest zarejestrowana jako bezrobotna, bez prawa do zasiłku, nie uzyskuje żadnych dochodów i nie korzysta z pomocy (...). M. K. ma 24 lata, nigdzie nie pracuje i jest zarejestrowana jako bezrobotna. Straciła pracę w październiku 2012 r. na skutek likwidacji stanowiska pracy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne.

Wykazany został bowiem fakt prawidłowego doręczenia W. K. zarówno wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), jak i poprzedzającego je odpowiedniego wezwania do zapłaty należności za ten lokal, w odpowiednim terminie i pod rygorem wypowiedzenia umowy. Wynika to z dowodu doręczenia pisma z 13 stycznia 2010 r., zawierającego wypowiedzenie najmu, a także pisma z dnia 23 kwietnia 2004 r., zawierającego wezwanie W. K. do uregulowania należności za mieszkanie w terminie 30 dni, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Bezsporne jest, że pozwani zalegali z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy, a także, iż zostali wezwani do uregulowania zaległości i uprzedzeni o zamiarze wypowiedzenia najmu oraz że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najem ten został wypowiedziany z dniem 28 lutego 2010 r., a zatem od tej daty pozwani korzystają z lokalu bez podstawy prawnej.

I. K. i M. K. mają status bezrobotnych, a zatem są uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Sąd przyznał uprawnienie do takiego lokalu także W. K. na podstawie art. 14 ust. 3 powołanej ustawy.

Pozostali pozwani nie spełniają przesłanek do przyznania im prawa do lokalu socjalnego. Ł. K. ma 27 lat, pracuje i otrzymuje wynagrodzenie. K. K. i A. K., jakkolwiek pozostają bez zatrudnienia, to nie mają statusu bezrobotnych.

Apelacje od tego wyroku wnieśli pozwani: W. K. oraz A. K. i K. K..

W. K. zaskarżyła orzeczenie w całości, zarzucając:

- bezzasadne przyjęcie, że oświadczenie powoda o rozwiązaniu umowy najmu było skuteczne wobec niej, w sytuacji, gdy oświadczenie takie nie dotarło do niej, albowiem wszelka korespondencja była odbierana przez syna pozwanej, który nie przekazywał jej tej korespondencji, a zatem nie można uznać, że oświadczenie woli dotarło do adresata;

- orzeczenie eksmisji, mimo że w okolicznościach sprawy jest to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem pozwana przestrzegała porządku domowego, przekazywała zgodnie z umową część opłat czynszowych swojemu synowi, który nie regulował ich wbrew jej wiedzy;

- na wypadek nieuwzględnienia tych zarzutów, pozwana zakwestionowała przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego bez wyraźnego zastrzeżenia, że chodzi o odrębny od pozwanych I. K. i M. K. lokal socjalny.

Wskazując na to, W. K. wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w stosunku do niej w całości, ewentualnie o zmianę orzeczenia poprzez przyznanie jej prawa do odrębnego lokalu socjalnego.

W odpowiedzi na tę apelację powód wniósł o jej oddalenie.

A. K. i K. K. zaskarżyli wyrok w punktach III i VII, zarzucając:

- naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 14 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego poprzez ustalenie, że skarżący nie posiadają statusu osób bezrobotnych, podczas gdy pozostają bez pracy i są zarejestrowani jako bezrobotni;

- zasądzenie wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu pozwanym na poziomie minimalnego wynagrodzenia, bez odpowiedniego uwzględnienia stopnia zawilości sprawy i nakładu pracy pełnomocnika.

Wskazując na to, skarżący wnieśli o zmianę wyroku i przyznanie im prawa do otrzymania lokalu socjalnego oraz stosownego podwyższenia wynagrodzenia dla ustanowionego dla nich pełnomocnika, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja W. K. nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia w zakresie otrzymania przez tę pozwaną wypowiedzenia umowy najmu, jak również poprzedzających je stosownych wezwań do zapłaty należności czynszowych i opłat niezależnych. Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i na jego podstawie wywiódł słuszne wnioski.

Bezzasadna jest argumentacja apelującej, iż oświadczenie powoda o rozwiązaniu umowy najmu było nieskuteczne, albowiem wszelką korespondencję odbierał K. K., który nie przekazywał jej pozwanej. Powód przedłożył dowód doręczenia pisma z 13 stycznia 2010 r., zawierającego wypowiedzenie najmu przez Gminę K., działającą poprzez Miejski Zarząd (...) w K., wobec W. K. (k.4-5). Wprawdzie, pomimo dwukrotnego awizowania, W. K. nie odebrała tego pisma, zgodnie jednak z art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.), w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i

nieodebraną, uważa się za doręczoną. Skarżąca nie ma zatem racji, gdy twierdzi, że pismo zawierające wypowiedzenie stosunku najmu zastało odebrane przez jej syna. Pismo z dnia 23 kwietnia 2004 r., zawierające wezwanie W. K. do uregulowania należności za mieszkanie w terminie 30 dni, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, zostało odebrane przez pozwaną osobiście (k. 19). Sąd Rejonowy słusznie uznał zatem za wykazany fakt prawidłowego i skutecznego doręczenia najemcy zarówno wypowiedzenia umowy, jak i poprzedzającego je wezwania do zapłaty należności za lokal mieszkalny w odpowiednim terminie i pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Apelująca nie ma również racji, że żądanie eksmisji stanowi nadużycie prawa. W sprawie o wydanie nieruchomości zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli się je dopuszcza, to całkiem wyjątkowo, po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego przypadku. W niniejszej sprawie W. K. nie wykazała, aby powód, realizując prawo własności, naruszył zasady współżycia społecznego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 maja 1999 r., II CKN 337/98, OSNC 12/99/214, zasady współżycia społecznego, działając na rzecz osób zajmujących bez tytułu prawnego znajdujący się na nieruchomości budynek, nie uzasadniają – także w okolicznościach przemawiających za zapewnieniem tym osobom jak najdalej idącej ochrony – trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku. Oznaczałoby to wieloletnie pozbawienie strony powodowej jej prawa podmiotowego i bezpodstawnego pozbawienia jej atrybutu właściciela (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2000 r., II CKN 689/98, OSNC 7-8/2000/141). Zarzut naruszenia art. 5 k.c. jest tym bardziej bezzasadny, że Sąd Rejonowy, mając na względzie wskazane przez apelującą okoliczności – jej zły stan zdrowia i wiek, przyznał W. K. uprawnienie do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie wyroku do czasu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę K..

Wbrew stanowisku skarżącej, brak podstaw do przyznania jej prawa do odrębnego od pozostałych pozwanych lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 1 powołanej wcześniej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka wyłącznie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sytuację, w której możliwe jest przydzielenie więcej niż jednego lokalu socjalnego dopuszcza przepis art. 14 ust. 2 tej ustawy, stanowiąc, że jeżeli w wyroku orzeczono o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny. Ustawodawca dopuszcza zatem, aby w sytuacji gdy w wyroku eksmisyjnym orzeczono o uprawnieniu do lokalu socjalnego dwóch lub więcej osób, osoby te mogły otrzymać więcej niż jeden lokal socjalny, jednakże decyduje o tym właściwa gmina, a nie sąd.

Mając to na uwadze, oddalono apelację W. K. jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Okręgowy na zasadzie art. 102 k.p.c. nie obciążył W. K. kosztami postępowania apelacyjnego, z uwagi na jej stan majątkowy i sytuację życiową. Pozwana ma 84 lata, jest schorowana, utrzymuje się jedynie z emerytury w wysokości 1.044 zł.

Na podstawie § 2, § 10 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1, § 19 pkt 1 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 461) przyznano od Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowego w Kielcach na rzecz adwokata T. A. – Kancelaria Adwokacka w K. kwotę 73,80 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu W. K. w postępowaniu apelacyjnym.

Apelacja pozostałych pozwanych zasługuje na uwzględnienie.

Przepis art. 14 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego obliguje sąd do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu mieszkalnego wobec osoby posiadając status bezrobotnego.

A. K. dopiero jesienią ubiegłego roku otrzymała od byłego pracodawcy, którego siedziba mieści się w W., dokumenty potwierdzające wysokość otrzymywanych zarobków, w związku z czym zarejestrowała się w Miejskim Urzędzie Pracy w K. w dniu 31 października 2012 r., co wynika z dołączonego do apelacji zaświadczenia z dnia 7 stycznia 2013 r.

(k.332). Z kolei K. K. jesienią 2012 r. zmienił pracę, ale kiedy po przepracowaniu jednego miesiąca nie otrzymał od pracodawcy wynagrodzenia, w dniu 13 listopada 2012 r. zarejestrował się w Miejskim Urzędzie Pracy w K. jako bezrobotny, co potwierdza zaświadczenie z dnia 7 stycznia 2013 r. (k.331). Co prawda, pozwany, jak wynika z jego zeznań złożonych na rozprawie apelacyjnej w dniu 10 października 2013 r. (371), rozpoczął około dwóch miesięcy temu działalność gospodarczą w postaci naprawy sprzętu AGD, ale nie osiąga z niej praktycznie dochodów i nosi się z zamiarem zawieszenia tej działalności. W wypadku K. K. podstawą przyznania uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego jest zatem przepis art. 14 ust. 3 powołanej ustawy.

Mając to na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżony wyrok w punkcie III w ten sposób, że orzeczono, iż pozwanym K. K. i A. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, a w związku z tym, zmianie podlega również punkt IV wyroku, bowiem niezbędne jest nakazanie wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu także stosunku do tych pozwanych, do czasu złożenia im przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego).

Na uwzględnienie zasługiwała również apelacja co do kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu A. K. i K. K. przez adwokata P. M.. Skoro reprezentował on dwoje pozwanych, to przysługuje mu wynagrodzenie za pomoc prawną udzieloną każdemu z nich. Zgodnie zatem z § 2, § 10 pkt 1, § 19 pkt 1 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 461), przyznano na rzecz tego adwokata dodatkowo kwotę 147,60 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu, zmieniając zaskarżony wyrok w punkcie VII na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., zasądzając od Gminy K. – Miejskiego Zarządu (...) w K. rzecz K. K. i A. K. kwoty po 73,80 zł tytułem wynagrodzenia ich pełnomocnika, zgodnie z § 2 oraz 10 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 cyt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...).

**SSO M. Boniecki SSO M. Broda SSO C. Klepacz**