

Sygnatura akt II Ca 312/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Katarzyna Oleksiak SR (del.) Jarosław Tyrpa
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. J.

przeciwko S. B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 11 grudnia 2013 r., sygnatura akt VI C 2010/12/S

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 maja 2014 roku

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy nakazał pozwanemu S. B., aby opuścił i opróżnił z rzeczy lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku przy ul. (...) w K. i wydał go w stanie wolnym powodowi K. J. oraz ustalił, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd pierwszej instancji wskazał, że w ostatecznie sprecyzowanym pozwie powód domagał się nakazania pozwanemu, aby opuścił i opróżnił z rzeczy lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) i wydał go powodowi. Wskazał, iż pozwany jest najemcą przedmiotowego lokalu. W dniu 12 lutego 2010 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległego czynszu, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin, który jednak minął bezskutecznie. W piśmie z dnia 11 maja 2010 roku, odebranych przez pozwanego w dniu 20 maja 2010

roku, powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu. Ponadto powód domagał się przyznania pozwanemu lokalu socjalnego.

Pozwany uznał ostatecznie żądanie pozwu i domagał się przyznania lokalu socjalnego, podnosząc, że jego jedynym dochodem jest emerytura w kwocie 1800 zł, przy czym ponosi koszty zakupu lekarstw w kwocie powyżej 200 zł, pomaga finansowo swoim bezrobotnym synom dając im kwotę 500 zł, a w związku z tym nie ma środków na wynajęcie lokalu na rynku.

Jako okoliczności niesporne w sprawie Sąd pierwszej instancji przyjął, iż powód jest od dnia 4 grudnia 2006 roku właścicielem nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K.. W okresie od grudnia 2006 do kwietnia 2008 roku oraz od maja 2008 do lutego 2010 roku pozwany był najemcą w/w lokalu. Pismem z dnia 12 lutego 2010 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległego czynszu najmu lokalu za w/w okres, wyznaczając mu dodatkowy miesięczny termin do dnia 31 marca 2010 roku oraz poinformował go o zamiarze wypowiedzenia mu umowy najmu na wypadek braku zapłaty w terminie. W dniu 11 maja 2010 roku powód wypowiedział pozwanemu najem przedmiotowego lokalu na podstawie art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, czyli ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2010 roku z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu za ponad trzy pełne okresy płatności, których nie uregulował pomimo wezwania. Przedmiotowe wypowiedzenie pozwany odebrał 20 maja 2010 roku.

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że S. B. otrzymuje emeryturę w kwocie 1800 zł, a przed skończeniem 65 lat pobierał rentę w wysokości 700 zł. Ma wydatki w granicach 400 zł. Syn pozwanego E. stracił prawo do lokalu, w którym jeden pokój zajmuje pozwany. Pozwany wspomaga finansowo synowi kwotą około 400 zł miesięcznie. Syn nocuje w tym lokalu, a przebywa u konkubiny, z którą ma dziecko. Syn nie może przeprowadzić się do konkubiny, z uwagi na trudności lokalowe, ale partycypuje w kosztach utrzymania. Konkubina wynajmuje pokój. Pozwany choruje na niedokrwienie mózgu, niedotlenienie mięśnia sercowego i arytmie. Nie ma oszczędności. Nie posiada żadnego majątku. Pozwany jest rozwiedziony. Ma siedmioro dzieci, które są dorosłe. Musi pomagać najmłodszej córce. Dwaj synowie sporadycznie mają pracę. Córka M. ma stałą pracę i jest samodzielna. Z matką mieszka czworo dzieci. Jedna córka mieszka w W., pracuje jako kasjerka, ma męża, który nie pracuje. W okresie 2008 - 2013 pozwany mieszkał na wsi u rodziny byłej żony, w zamian pomagał w gospodarstwie. Sąd w wyroku rozwodowym nie orzekł o mieszkaniu. Wskutek podziału majątku wspólnego żona otrzymała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo w zakresie żądania eksmisji zasługiwało na uwzględnienie. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, w sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu. Sąd wskazał, że pozwany ostatecznie uznał powództwo, a więc również fakt zadłużenia sięgającego ponad trzy pełne okresy płatności. Wypowiedzenie stosunku najmu zostało dokonane w prawidłowy sposób i dotychczas mimo wezwania pozwany nie wydał lokalu. Sąd Rejonowy wskazał, że skoro pozwany nadal zajmuje przedmiotowy lokal i przechowuje w nim swoje rzeczy, chociaż nie posiada do niego skutecznego w stosunku do strony powodowej uprawnienia, to jest zobowiązany do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz wydania go właścicielowi (art. 675 § 1 k.c.). W związku z powyższym Sąd Rejonowy uznał za zasadne orzec eksmisję w stosunku do pozwanego (punkt I wyroku). Odnosząc się do uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego, Sąd Rejonowy stwierdził, iż ze stanu faktycznego nie wynika, aby S. B. mógł być zaliczony do którejkolwiek z grup opisanych w art. 14 ust. 4 w/w ustawy. Z kolei zważywszy na wysokość dochodu pozwanego, ponoszone przez niego koszty utrzymania oraz brak wykazania, aby był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych na rzecz swoich dzieci, byłej żony lub innych osób brak podstaw do przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego stosownie do ust. 3 w/w ustawy. Nic nie świadczy o tym, iż pozwany nie jest w stanie nająć lokalu na wolnym rynku za środki finansowe, które pozostają w jego dyspozycji. Poza tym z przesłuchania pozwanego wynikało, że dotychczas miał możliwość przebywania przez dłuższy czas u rodziny swojej byłej żony, faktycznie mieszka w mieszkaniu zajmowanym przez syna, i nic nie wskazuje na to, żeby nie mógł tam mieszkać nadal. Wobec powyższego Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, iż pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

W apelacji od wyroku pozwany zarzucił błąd:

- w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, iż kwota zadłużenia przekraczała trzy pełne okresy płatności, a wypowiedzenie stosunku najmu zostało dokonane w prawidłowy sposób, pomimo iż pozwany nie zalegał z opłatami czynszowymi za okresy, w których zajmował lokal mieszkalny powoda, co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, iż spełnione zostały przesłanki skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu oraz roszczenia o eksmisję;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 §1 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, iż twierdzenia pozwanego w odniesieniu do braku możliwości wynajęcia przez niego mieszkania, koniecznościłożenia na utrzymanie byłej żony oraz posiadania orzeczenia o pierwszej grupie inwalidzkiej nie mogą być uznane za wiarygodne, pomimo iż znajdują one odzwierciedlenie w pozostałej części materiału dowodowego, są spójne i logiczne oraz zgodne z doświadczeniem życiowym, co skutkowało poczynieniem błędnych ustaleń faktycznych i uznaniem, iż nie są spełnione przesłanki przyznania pozwanemu lokalu socjalnego określone w art. art. 14 ust. 3 w zw. z art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie zmiany punktu II wyroku i ustalenie, że pozwanemu przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego; a także zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego i przeprowadzenia dowodu z załączonych dokumentów, z uwagi na to, iż potrzeba powołania się na nie powstała po zamknięciu rozprawy przed Sądem pierwszej Instancji. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że wyrokiem z dnia 7 maja 2009 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie ustalił, że S. B. wstąpił z dniem 14 grudnia 2004 roku w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Z kolei na mocy wyroku z dnia 15 kwietnia 2009 roku Sąd Rejonowy przywrócił mu posiadanie w/w lokalu. W dniu 25 października 2012 roku komornik wprowadził pozwanego do lokalu. W okresie od kwietnia 2008 roku do października 2012 roku pozwany dysponował tytułem prawnym do lokalu, jednakże nie mógł z niego korzystać, gdyż został pozbawiony posiadania. Pomimo wyroków sądowych uwzględniających powództwa S. B., K. J. uniemożliwiał mu korzystanie z lokalu. Pozwany nie mógł korzystać z lokalu także w okresie późniejszym, albowiem powód wymienił zamki w drzwiach, pozbawiając pozwanego ponownie jego posiadania. Taki stan trwa do dnia dzisiejszego. Zarzucił, że powód domaga się zapłaty czynszu za okres, za który własnym działaniem uniemożliwił pozwanemu korzystanie z przedmiotowego lokalu, co sprawia, iż roszczenie jego jest bezzasadne, bowiem nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Pozwany złożył oświadczenie o cofnięciu oświadczenia o uznaniu powództwa, wyjaśniając, że liczył na otrzymanie lokalu socjalnego, a skoro Sąd Rejonowy ustalił, iż nie przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego, to wobec tego nie uznaje żądania pozwu. Podkreślił, że jego potrzeby mieszkaniowe nie są zaspokojone. Wskazał, że wpłacał do depozytu sądowego opłaty za zużycie wody i wywóz śmieci za lokal mieszkalny przy al. (...) w K. za okres od 1 sierpnia 2006 do 30 września 2007 roku i na przyszłość z chwilą ich wymagalności. Powołał się na zły stan zdrowia oraz sytuację rodzinną, które to okoliczności jego zdaniem w pełni uzasadniają przyznanie mu lokalu socjalnego.

W odpowiedzi na apelację powód domagał się jej oddalenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji musi ulec uchyleniu, a sprawa winna być przekazana do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy.

Przedmiotowym wyrokiem Sąd Rejonowy orzekł eksmisję pozwanego z lokalu mieszkalnego przy Al. (...) w K. i nakazał jego wydanie w stanie wolnym powodowi, jak również ustalił, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte przez Sąd Rejonowy tylko i wyłącznie o dowód z przesłuchania pozwanego, który Sąd uznał tylko częściowo za wiarygodny, przy czym dowód ten został przeprowadzony wyłącznie na okoliczność ustalenia sytuacji materialnej i osobistej pozwanego, co stanowiło przesłankę orzeczenia w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego. W pozostałym zakresie podstawą wyroku były, jak wskazał Sąd pierwszej instancji, okoliczności niesporne, a także fakt uznania powództwa przez pozwanego.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w realiach niniejszej sprawy, nie było to wystarczające dla rozpoznania i rozstrzygnięcia żądania powoda. Podnieść należy, iż Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych ustaleń odnośnie tego, czy pozwanemu przysługuje tytuł prawny do spornego lokalu, czy też, jak twierdzi powód tytuł ten został mu skutecznie wypowiedziany. Sąd Okręgowy podziela pogląd odnośnie tego, iż oświadczenie o uznaniu powództwa jest czynnością procesową, a w związku z tym może zostać odwołane. Taka sytuacja ma miejsce w tej sprawie, gdyż pozwany w apelacji cofnął oświadczenie o uznaniu powództwa złożone przez jego pełnomocnika.

W niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji uwzględniając powództwo w głównej mierze kierował się uznaniem powództwa przez pozwanego. Podnieść należy, iż jakkolwiek zgodnie z art. 213 §2 k.p.c. co do zasady sąd jest związany uznaniem powództwa, to jednak w szczególnych sytuacjach może uznać takie oświadczenie za niewiążące. Odstępstwo od wskazanej wyżej zasady może mieć miejsce wówczas, gdy uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. W ocenie Sądu Okręgowego względem całości okoliczności niniejszej sprawy, nietypowych, jak na powództwo eksmisyjne, powinno wzbudzić wątpliwości Sądu orzekającego i skłonić go w konsekwencji do stwierdzenia niedopuszczalności uznania żądania. Zmieniennym bowiem jest, że wprawdzie konstrukcja pozwu złożonego przez K. J. nie odbiega od standardowych powództw w sprawach o eksmisję, jednakże okoliczności przywołane przez pozwanego w toku tego postępowania, których zresztą powód nie kwestionował, świadczą o nietypowości tego procesu, co winno mieć wpływ na ocenę oświadczeń stron odnośnie powództwa. Podnieść bowiem trzeba, że powód nie zaprzeczał temu, że pozwany od wielu miesięcy, a nawet lat, nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, zaspokajając swoje potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu, to jest przy ul. (...) w K., czy też w ogóle poza K.. Nie zaprzeczał także temu, że zaległość czynszowa, którą wskazywał w pozwie, i która stanowić miała przyczynę wypowiedzenia stosunku najmu, dotyczyła okresu, gdy pozwany w lokalu nie zamieszkiwał i to na skutek działań podjętych przez samego powoda. Nie przeczył też temu, że pozwany dysponując stosownym tytułem wykonawczym przeciwko niemu bezskutecznie domaga się przywróceniu mu posiadania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wręcz przeciwnie ta okoliczność stanowiła nawet podstawę wniosku powoda o udzielenie zabezpieczenia dochodzonego roszczenia, gdzie we wniosku o udzielenie zabezpieczenia powód podnosił fakt, iż pozwany aktualnie nie przebywa w przedmiotowym lokalu, gdyż lokal ten zajmuje obecnie osoba trzecia, A. N. z dzieckiem. Istotnym w sprawie jest też, że ani jedno wezwanie do pozwanego czy też zawiadomienie o terminie rozprawy nie zostało skierowane na adres podany pierwotnie przez powoda w pozwie, lecz na ul. (...) w K., co dowodzi, iż Sąd Rejonowy, zdawał sobie sprawę z tego, że pozwany w lokalu objętym pozwem obecnie nie przebywa. Wskazać też trzeba, że pozwany od początku postępowania konsekwentnie twierdził, że nie posiadał jakichkolwiek zaległości w opłatach za przedmiotowy lokal, należnych za okres kiedy w lokalu tym faktycznie zamieszkiwał, wskazując przy tym na prowadzone postępowania o zezwolenie złożenia tego rodzaju świadczeń do depozytu sądowego.

Taki przebieg niniejszego procesu i stanowiska jego stron wymagały, zdaniem Sądu Okręgowego, szczególnie ostrożnej oceny oświadczeń stron procesu, iż doszły w niniejszej sprawie do porozumienia, polegającego z jednej strony na tym, że pozwany ostatecznie uznał powództwo, domagając się jedynie przyznania prawa do lokalu socjalnego, zaś powód poparł stanowisko pozwanego w kwestii lokalu socjalnego oraz nie domagał się zasądzenia od niego kosztów procesu. Oceniając powyższe oświadczenia stron, a zwłaszcza oświadczenie pozwanego o uznaniu powództwa, zdaniem Sądu Okręgowego, należało mieć na uwadze, że tak naprawdę celem powyższych oświadczeń było wyłącznie uzyskanie przez pozwanego prawa do lokalu socjalnego, niezależnie od spornej między stronami skuteczności dokonanego wypowiedzenia stosunku najmu. Powyższą okoliczność potwierdził zresztą sam pozwany w swojej apelacji wskazując, że była to jedyna przyczyna uznania przez niego żądań pozwu, gdyż był przekonany, iż Sąd prawo do takiego lokalu mu przyzna.

W związku z powyższym zwrócić należy uwagę, iż o prawie do lokalu socjalnego zgodnie z art. 14 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U z 2014 r., poz. 150) – u.o.p.l. – sąd ma obowiązek orzec jedynie w przypadku, gdy nakazuje opróżnienie lokalu, a dodatkowo tylko wówczas, gdy nakaz ten dotyczy byłego lokatora w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 1 u.o.p.l. Podnieść też trzeba, że obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego spoczywa na właściwej gminie, a więc nie obciąża ani powoda, ani pozwanego w tej sprawie, gwarantując im jednocześnie z jednej strony odstąpienie przez pozwanego w stosunku

do powoda domagania się przywróceniami mu posiadania przedmiotowego lokalu, a drugiej strony gwarantując pozwanemu uzyskanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, w którym będzie mógł zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe. Przy ocenie oświadczenia pozwanego nie można też pominąć, że ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku wprowadzając ochronę lokatorów ściśle limituje przesłanki wypowiedzenia stosunku najmu, a także reguluje tryb w jakim wypowiedzenie to musi się odbyć, aby mogło wywrzeć zamierzone skutki prawne. Nie jest zatem bez znaczenia dla rozstrzygnięcia o uprawnieniu do lokalu socjalnego okoliczność czy w ogóle doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu pozwanemu. Powód w niniejszej sprawie powoływał się na istniejącą zaległość w opłatach za mieszkanie, a pozwany temu przez cały tok procesu konsekwentnie przeczył. Zdaniem Sądu Okręgowego takie zachowanie stron wymagało dokonania ustaleń, czy rzeczywiście zaistniała przesłanka określona w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. Znamionym pozostaje, że pozwany w odpowiedzi na pozew kwestionował nawet fakt zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu stwierdzając, iż powód pozbawił go posiadania spornego lokalu, wymieniając zamki w drzwiach, a następnie nie chciał dobrowolnie wykonać obowiązku nałożonego na niego przez Sąd, wobec czego pozwany wszczął przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne. Nadto pozwany zarzucił, że w przedmiotowym lokalu w ogóle nie trzyma swoich rzeczy, ponieważ powód je usunął. Te wszystkie okoliczności nie wzbudziły wątpliwości Sądu Rejonowego, który przyjął oświadczenie pozwanego złożone na ostatniej rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku, w ostatnim zdaniu złożonym przez pozwanego po udzieleniu przez Sąd stronom głosu (k. 99). Sąd Rejonowy uznał oświadczenie pozwanego za wiążące zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c., rezygnując z dokonania jakichkolwiek własnych ustaleń w przedmiocie istnienia stosunku najmu, pomimo wcześniejszego prowadzenia postępowania dowodowego na tę okoliczność.

Z taką oceną Sądu pierwszej instancji obecny skład Sądu Okręgowego nie może się zgodzić. W ocenie Sądu Okręgowego, uwzględniając całokształt okoliczności faktycznych niniejszej sprawy należało dojść do przekonania o tym, że złożone przez pozwanego oświadczenie o uznaniu powództwa zmierzało do obejścia prawa regulującego bezwzględnie obowiązujące zasady wypowiedzania stosunku najmu lokalu mieszkalnego, a w konsekwencji art. 222 §1 k.c. poprzez uniemożliwienie Sądowi orzekającemu ustalenie, czy rzeczywiście pozwanemu nie przysługuje skuteczny wobec powoda tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, a także czy pozwany w ogóle włada rzeczą należącą do powoda, a także do naruszenia zasad współżycia społecznego poprzez uzyskanie prawa do lokalu socjalnego przez osobę, która twierdziła, że w dalszym ciągu posiada tytuł prawny do lokalu objętego żądaniem pozwu, a także która swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokajała całkowicie w innym miejscu, w sytuacji gdy jest powszechnie znanym faktem, iż istnieje niedobór lokali socjalnych, których brakuje dla osób którym prawo takiej zostało już wcześniej przyznane, i które nie mają możliwości zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych poza zajmowanymi dotychczas lokalami, do których utraciły tytuł prawny.

Obecny skład Sądu Okręgowego jest zdania, że celem, dla którego pozwany złożył oświadczenie o uznaniu żądaniu pozwu, było uzyskanie przez niego lokalu socjalnego i w konsekwencji przerzucenie odpowiedzialności za dostarczenie lokalu na osobę trzecią to jest Gminę K.. Gmina nie brała udziału w niniejszym postępowaniu, ale zostałaby obciążona obowiązkiem dostarczenia lokalu socjalnego i w ten sposób powód i pozwany uzyskaliby dla siebie korzystne rozstrzygnięcia, załatwiając tym samym poniekąd własne interesy i spory. Pozwany uzyskałby lokal socjalny, a powód też by uzyskał korzystne dla siebie rozstrzygnięcie pozbywając się lokatora, z czym teoretycznie mogłoby się wiązać roszczenie odszkodowawcze wobec Gminy określone w art. 18 ust.5 u.o.p.l. w sytuacji gdyby Gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego, podczas gdy w rzeczywistości lokal ten cały czas zajmuje osoba trzecia na podstawie umowy zawartej z powodem.

Biorąc pod uwagę zebrany w sprawie materiał dowodowy należy stwierdzić, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku odstaje rażąco od niego i w żaden sposób nie uwzględnia go, gdyż konfrontacja twierdzeń pozwanego z uzasadnieniem skarżonego wyroku nie pozwala na racjonalne wytłumaczenie użytego przez Sąd Rejonowy sformułowania o tym, iż pozwany nie wydał powodowi zajmowanego lokalu, że w dalszym ciągu go zajmuje i przechowuje w nim swoje rzeczy – skoro jak wskazano powyżej pozwany utrzymywał, że nie mieszka w przedmiotowym lokalu, gdyż powód utrudnia mu posiadanie lokalu, nie ma w nim swoich rzeczy, bo powód je usunął, a powód okoliczności tych nie kwestionował. Sąd pierwszej instancji dysponował wiedzą odnośnie tego, iż toczyły się postępowania o przywrócenie posiadania, a więc

twierdzenia zawarte w uzasadnieniu skarżonego rozstrzygnięcia w ogóle nie znajdują pokrycia w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Wreszcie Sąd Rejonowy zaniechał zbadania, czy świadczenia składane do depozytu sądowego stanowiły świadczenia mające związek z umową najmu łączącą strony niniejszego sporu, skoro pozwany podnosił, iż opłacał czynsz za lokal do depozytu sądowego z uwagi na postawę powoda. Wskazane wyżej okoliczności, zdaniem Sądu Okręgowego, prowadzą do wniosku, iż oświadczenie pozwanego o cofnięciu uznania powództwa należy ocenić jako skuteczne, gdyż miało ono prowadzić do obejścia prawa i było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Konsekwencją powyższego wniosku, jest uznanie za trafny zarzut błędnych ustaleń Sądu pierwszej instancji co do istnienia zaległości pozwanego w opłatach za przedmiotowe mieszkanie za trzy pełne okresy. Takie ustalenie jest co najmniej przedwczesne, gdyż Sąd Rejonowy dokonując go pominął całkowicie fakt składania przez pozwanego i jego syna świadczeń z tytułu najmu do depozytu sądowego.

Brak powyższych ustaleń powoduje konieczność uchylecia wyroku Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez ten Sąd z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy. Przesłanką bowiem skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu jest rzeczywiste istnienie zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności oraz wcześniejsze wezwanie najemcy do uregulowania zaległości z wyznaczeniem dodatkowego terminu.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy rzeczą Sądu Rejonowego będzie ustalenie, czy pozwany rzeczywiście utracił tytuł prawny do przedmiotowego lokalu na skutek wypowiedzenia, bądź na skutek innych okoliczności. Po wtóre rzeczą Sądu pierwszej instancji będzie rozważenie jaki wpływ na rozstrzygnięcie ma ewentualnie toczące się postępowanie egzekucyjne o przywrócenie posiadania, a także czy podstawą wypowiedzenia stosunku najmu mogą być „zaległości w opłatach” w okresie, kiedy pozwany nie zajmował przedmiotowego lokalu oraz zbadanie kwestii uiszczanych do depozytu sądowego należności pod kątem tego, czy mają one związek z niniejszą sprawą i w jakim zakresie dotyczą świadczeń należnych powodowi od pozwanego. W szczególności Sąd powinien dokonać analizy dokumentów zalegających na k. 66, 68, 113, dotyczących pozwolenia na złożenia sum do depozytu sądowego oraz zalegających w depozycie wpłat dokonywanych w 2007 i 2008 roku oraz ustalenia ich związku z przedmiotową sprawą. Dodatkowo rozważenia wymagać będzie jaki wpływ na żądanie pozwu ma okoliczność, że pozwany lokalu faktycznie nie zajmuje, co wynika nawet z adresu na jaki kierowana jest do niego korespondencja w tej sprawie.

Dopiero w sytuacji gdy Sąd pierwszej instancji poczyni powyższe ustalenia i dojdzie do przekonania o zasadności powództwa w przedmiocie nakazania pozwanemu opuszczenia przedmiotowego lokalu, niezbędnym będzie rozważenia istnienia przesłanek do przyznania prawa do lokalu socjalnego, o których mowa w art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. 2014, poz. 150), biorąc także pod uwagę, gdzie pozwany dotychczas realizuje swoje potrzeby mieszkaniowe.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. pozostawiając Sądowi Rejonowemu rozstrzygnięcie o kosztach za instancję odwoławczą, stosownie do treści art. 108 §2 k.p.c.