

Sygn. akt V Ca 3168/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - ***SSO Ada Sędrowska***

Sędziowie ***SSO Agnieszka Fronczak***

SSR del. Agnieszka Wiśniewska (spr.)

Protokolant ***sekr. sądowy Anna Misiejuk***

po rozpoznaniu w dniu **21 lutego 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko T. P.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 18 czerwca 2012 r., sygn. akt II C 413/12

1. oddała apelację;

2. zasądza od T. P. na rzecz (...) kwotę 60 (sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 3168/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 09 lutego 2012 r., skierowanym przeciwko T. P., strona powodowa miasto (...) wniosło o nakazanie pozwanemu, aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...), położony w W. przy ulicy (...) /k.1-2/.

Pozwany na rozprawie w dniu 18 czerwca 2012 r. oświadczył, że nie chce eksmisji. Stwierdził, że nie kwestionuje okoliczności faktycznych podniesionych w pozwie i jego załącznikach /k.23/.

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy (...) nakazał pozwanemu opróżnienie i opuszczenie oraz wydanie miastu (...) lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W. /k.25/.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego wydane zostało w oparciu o następujący stan faktyczny:

Najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. był T. P. w wyniku wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej I. P.. Pismem z dnia 12 lipca 2010 r., doręczonym w dniu 20 lipca 2010 r., wynajmujący skierował do T. P. wezwanie do zapłaty zaległości czynszowych w kwocie 2.067,87 zł, w terminie do 31 sierpnia 2010 r. pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Zadłużenie nie zostało spłacone w zakreślonym terminie. Kolejnym pismem z dnia 08

grudnia 2010 r., doręczonym w dniu 10 grudnia 2010 r., wynajmujący wypowiedział T. P. umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2011 r. Sąd Rejonowy ustalił, iż na chwilę zamknięcia rozprawy w lokalu zamieszkiwał jedynie T. P.. T. P. nie założył rodziny. Uzyskuje dochód z pracy w kwocie 3.600 zł netto, ma przygotowanie do wykonywania zawodu ciastkarza i informatyka. Nie dysponuje prawem do innego lokalu, do którego mógłby się wyprowadzić.

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

Podstawę prawną rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowił z art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Sąd Rejonowy wskazał, iż także stosownie do art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu stosunku najmu najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym. Zgodnie zaś z art. 675 § 2 k.c. obowiązek zwrotu wynajętej rzeczy obciąża także osoby, którym najemca oddał lokal do bezpłatnego używania lub w podnajem.

Sąd I instancji uznał, iż w sprawie nie było sporne między stronami, iż powodowi przysługuje legitymacja czynna jako wynajmującemu, ani też fakt, że pozwany T. P. zajmuje wskazany w pozwie lokal. Do ustalenia pozostało, czy pozwany T. P. posiada tytuł prawny do lokalu lub też czy zachodzą inne okoliczności przemawiające za oddaleniem powództwa. W ocenie Sądu Rejonowego powództwo podlegało uwzględnieniu, bowiem pozwany utracił prawo najmu na skutek wypowiedzenia z dnia 08 grudnia 2010 r., opartego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej ustawa). Zgodnie z powołanym przepisem wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Sąd Rejonowy wskazał, iż z dołączonych do pozwu i zamieszczonych w aktach lokalu dokumentów wynika, że w dacie wezwania do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, jak i w dacie złożenia pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu, zaległość czynszowa odpowiadała wymaganej ustawą kwocie trzymiesięcznego czynszu najmu. Ponadto wymienione wyżej terminy dokonania czynności zmierzających do dokonania wypowiedzenia zostały przez powoda zachowane, skoro wezwanie do zapłaty zaległości zostało doręczone w dniu 20 lipca 2010 r., a wypowiedzenie umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2011 r. doręczone zostało w dniu 10 grudnia 2010 r. Sąd I instancji podkreślił, że pozwany nie kwestionował podstawy dokonanego wypowiedzenia w zakresie istniejących zaległości czynszowych. Sąd Rejonowy wyjaśnił też, że przepisy regulujące stosunek najmu nie przewidują jego automatycznego przywrócenia lub nawiązania kolejnego stosunku najmu w razie spłacenia przez najemcę zaległości czynszowych już po ustaniu stosunku najmu. Kolejny stosunek najmu może powstać w razie zawarcia przez strony umowy najmu, jednak skorzystanie z takiej możliwości zależy od swobodnej woli stron i dotychczasowy wynajmujący nie ma obowiązku zawarcia takiej umowy, nawet jeżeli były najemca po spłacie zaległości z taką inicjatywą występuje. Wobec powyższego, z uwagi na brak tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo i nakazał pozwanemu opuścić i opróżnić lokal wskazany w pozwie.

Nakazując opróżnienie lokalu, Sąd Rejonowy w myśl art. 14 ust. 3 omawianej ustawy zbadał z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd ten przyjął, iż pozwany był lokatorem w rozumieniu cytowanej ustawy, bowiem korzystał z lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż tytuł własności. Z kolei zgodnie z art. 14 ust. 4 powołanej ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

1) kobiety w ciąży,

2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, ze zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,

3) obłożnie chorych,

- 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Stosownie natomiast do § 12 uchwały Nr (...) Rady Miasta (...) z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...) umowa najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy, może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu i spełnia warunki określone w § 4 pkt 1 z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 3, oraz znajduje się w niedostatku. Zgodnie z § 4 pkt 1 powołanej uchwały lokale z mieszkaniowego zasobu mogą być wynajmowane osobom, które są bezdomne albo pozostają w trudnych warunkach mieszkaniowych, przy czym za trudne warunki mieszkaniowe uznaje się zamieszkiwanie za zgodą właściciela w lokalu, w którym na osobę przypada nie więcej niż 6 m⁽²⁾ powierzchni mieszkalnej, a także zamieszkiwanie w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Przepis ten nie ma zastosowania m.in. wobec osób pozostających w związku z warunkami mieszkaniowymi w wyjątkowo trudnej sytuacji zdrowotnej, rodzinnej lub społecznej, obejmującej niepełnosprawność wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania, ciężką przewlekłą chorobę wnioskodawcy lub innej osoby uprawnionej do wspólnego zamieszkiwania, istniejącą udokumentowaną przemoc lub inną patologię w rodzinie, pod warunkiem, że wnioskodawca zamieszkuje w lokalu za zgodą właściciela. Zgodnie z § 1 pkt 27 powołanej uchwały przez pojęcie niedostatek należy rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy, nieprzekraczający 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 130 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym, a także w gospodarstwie osoby samotnie wychowującej dziecko (dzieci). Zgodnie z komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w sprawie kwoty najniższej emerytury, renty z tytułu całkowitej niezdolności do pracy i renty rodzinnej od dnia 01 marca 2011 r. najniższa emerytura wynosi aktualnie 728,18 zł miesięcznie (M.P.11.15.162).

Sąd Rejonowy biorąc pod uwagę brzemienne ww. przepisów uznał, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. W przypadku pozwanego nie zachodzi bowiem żadna z obligatoryjnych przesłanek ustalenia prawa do lokalu socjalnego. Ponadto jak podkreślił Sąd I instancji pozwany jest zdolny do pracy, ma zatrudnienie, przygotowanie zawodowe w kierunku poszukiwanym na rynku pracy i uzyskuje stosunkowo wysoki dochód, umożliwiając mu nabycie lub wynajęcie lokalu we własnym zakresie. Wobec powyższego Sąd Rejonowy orzekł negatywnie w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zasądził od pozwanego T. P., jako strony przegrywającej, na rzecz powoda, kwotę 320,00 zł złotych.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, skarżąc go w całości /k.33-36/.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie:

1. art. 11 ust. 2 punkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez brak ustalenia wysokości zobowiązań czynszowych oraz innych pozwanego za jeden okres płatności, a zatem poprzez brak rozważenia tego, czy pozwany został w ogóle wezwany do uiszczenia zaległości przekraczających minimum 3 pełne okresy płatności w sposób wskazany w art. 11 ust. 2 punkt 2 ww. ustawy;
2. błąd w ustaleniach faktycznych, poprzez przyjęcie, iż pozwany uzyskuje miesięczny dochód w kwocie 3.600,00 zł;
3. błędne zastosowanie art. 14 ust.3 ww. ustawy, poprzez brak rozważenia sposobu w jaki pozwany korzystał z lokalu zajmowanego oraz brak rozważenia jego szczególnej sytuacji materialnej oraz rodzinnej.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie w razie uwzględnienia powództwa – poprzez wydanie orzeczenia o tym, iż pozwanemu przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
2. ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji od ponownego rozpoznania.

Strona powodowa, w odpowiedzi na apelację z dnia 05 listopada 2012 r., wniosła o jej oddalenie /k.62-63/.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w sprawie i dokonał jego oceny prawnej.

Odnosząc się kolejno do zarzutów apelacji przyjąć, należy, iż Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia art. 11 ust. 2 pkt 2 omawianej ustawy, poprzez niezbadanie, czy pozwany był w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Zgodnie z omawianym przepisem nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Sąd Rejonowy ustalając stan faktyczny wskazał na wezwanie do zapłaty z dnia 12 lipca 2010 r. – odebrane osobiście przez T. P. – z którego wynika, że zaległość pozwanego za czynsz, według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. wynosiła 1.641,80 zł. Porównując powyższą kwotę do sumy wysokości czynszu w miesiącach kwiecień (368,49 zł), maj (360,89 zł), czerwiec (360,89 zł) 2010 r. – łącznie 1.090,27 zł, które to kwoty wynikają z kartoteki konta lokalu za okres od stycznia do listopada 2010 r. /k.12-13/, przyjąć należy, iż z całą pewnością zaległość w kwocie 1.641,80 zł, do uiszczenia której wezwany został pozwany, przekraczała jego zobowiązania z tytułu 3-miesięcznego czynszu najmu. Tym samym Sąd Rejonowy trafnie ustalił, iż spełniony został pierwszy z warunków dający podstawę do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Nie można również podzielić zarzutu apelacji dotyczącego błędnego ustalenia przez Sąd I instancji dochodów powoda na poziomie 3.600 zł netto, który to dochód w ocenie Sądu Rejonowego, przesądza o tym, iż pozwany jest w stanie samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Ustalenie takie Sąd I instancji poczynił na podstawie wyjaśnień samego pozwanego. Powoływanie się zatem na obecnym etapie na okoliczność, iż w rzeczywistości dochody pozwanego są inne, niższe, jest jedynie próbą osiągnięcia pozytywnego dla siebie skutku, w świetle znanego już rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Przyjąć należy, iż pozwany winien mieć świadomość, iż zeznania złożone przed Sądem, mogą i wywarły określony skutek. Sąd Okręgowy nie znalazł żadnych podstaw, aby odmiennie ocenić sytuację materialną pozwanego. Przyjąć bowiem należy, iż zeznanie złożone przed Sądem Rejonowym miało charakter spontaniczny i opierało się na prawdzie.

Pozwany w swej apelacji stanął również na stanowisku, iż Sąd Rejonowy winien zastosować w stosunku do niego przepis art. 14 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zdaniem apelującego Sąd I instancji nie uwzględnił dotychczasowego sposobu korzystania przez pozwanego z lokalu i jego szczególnej sytuacji rodzinnej. Zarzutu tego Sąd Okręgowy nie podzielił.

Sąd Rejonowy uznał, iż pozwany nie spełnia przesłanek do obligatoryjnego przyznania mu lokalu socjalnego. Rozstrzygnięcie to jest słuszne. Jednocześnie zdaniem Sądu Okręgowego dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i sytuacja życiowa pozwanego nie przemawiają za tym, aby przyznać mu uprawnienie do lokalu socjalnego. Możliwość

skorzystania z takiego uprawnienia, w stosunku do osoby, spoza grona podmiotów wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy, musi mieć charakter wyjątkowy, usprawiedliwiony okolicznościami sprawy. Może dotyczyć jedynie osób, których eksmisja bez prawa do lokalu socjalnego, byłaby równoznaczna z eksmisją „na bruk”, co pozostawałoby w sprzeczności z założeniami omawianej ustawy.

Sąd Rejonowy natomiast prawidłowo ustalił sytuację pozwanego. Przyjął i ustalił, że pozwany ma 37 lat, prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe, a zatem nie ma nikogo na swoim utrzymaniu, bowiem nie założył rodziny, nie ma również dzieci. Pracuje i zarabia 3.600 zł netto. Ma dwa zawody – informatyk i ciastkarz. Z powyższego w sposób niezbity wynika, że pozwany jest osobą, która z całą pewnością jest w stanie samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Nie należy do wąskiego grona osób, którym należałoby zapewnić szczególne wsparcie. Przyznanie prawa do lokalu socjalnego w sytuacji pozwanego, oznaczałoby, iż w zasadzie lokal taki należałby się większości eksmitowanych, a nie tylko osobom w szczególnie trudnej sytuacji, czy to rodzinnej, czy finansowej. Pozwany nie wykazał na czym miałyby polegać jego szczególna sytuacja, której z kolei miałyby nie uwzględnić Sąd I instancji. Jednocześnie analiza dotychczasowego sposobu korzystania z wynajmowanego lokalu – doprowadzenie do powstania zaległości czynszowej – nie dają rękojmi na przyszłość, iż pozwany będzie prawidłowo wywiązywał się ze swych obowiązków odnośnie lokalu socjalnego. Ostatecznie Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu, iżby Sąd Rejonowy nie uwzględnił, czy też błędnie ocenił sytuację pozwanego i dlatego omawiany zarzut apelacji nie został uwzględniony.

Mając na uwadze całokształt powyższych rozważań Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu w instancji odwoławczej znajduje oparcie o treść art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika strony powodowej w kwocie 60 zł.