

Sygn. akt II Ca 199/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Bednarek - Moraś SO Robert Bury
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 października 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy R.**

przeciwko **S. M.**

eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Łobzie

z dnia 24 czerwca 2011 r., sygn. akt I C 42/11

- 1. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie II i przekazuje sprawę w tym zakresie Sądowi Rejonowemu w Gryficach do ponownego rozpoznania;**
- 2. oddala apelację w pozostałym zakresie.**

Sygn. akt II Ca 199/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2011 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 42/11 Sąd Rejonowy w Łobzie nakazał pozwanemu S. M., aby opróżnił lokal mieszkalny położony w M. nr 15/4 gm. R. i wydał go powódce Gminie R. w stanie wolnym oraz ustalił, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Nadto, zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że Gmina R. jest właścicielką lokalu mieszkalnego, położonego w (...) gm. R.. Gmina R. reprezentowana przez (...)spółkę z o.o z siedzibą w R. zawarła a S. M. w dniu 12 lutego 2004 roku umowę najmu ww lokalu mieszkalnego. Na podstawie postanowień umowy najemca był zobowiązany do terminowego regulowania opłat czynszowych. Pozwany nie wywiązywał się z tego obowiązku wobec czego powstały znaczne zaległości. Pismem

z dnia 25 października 2005 roku powódka bezskutecznie wezwała pozwanego do zapłaty należności z tytułu czynszu i innych opłat. Z uwagi na pobyt S. M. w zakładzie karnym, powódka dnia 11 czerwca 2010 roku ponownie wezwała go do zapłaty zaległości podstawowej w kwocie 14.386,57 zł oraz odsetek w kwocie 4.388,89 zł w terminie do dnia 16 lipca 2010 roku z pouczeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu. W piśmie z dnia 19 lipca 2010 roku powódka zaproponowała pozwanemu zamianę zajmowanego przez niego lokalu na mniejszy, położony w tej samej miejscowości, na co pozwany pismem z dnia 26 lipca 2010 roku nie wyraził zgody. W dniu 24 listopada 2010 roku Gmina R. wypowiedziała umowę najmu i wezwała S. M. do opróżnienia lokalu i wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie do dnia 31 grudnia 2010 roku. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zostało doręczone pozwanemu w dniu 2 grudnia 2010 roku. Zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wyniosły na dzień 11 czerwca 2010 roku 14.386,57 zł plus odsetki w wysokości 4.388,89 zł. Pozwany od co najmniej 5 lat przebywa w zakładzie karnym, w jednostce penitencjarnej jak twierdzi pozwany jest zatrudniony. Przed osadzeniem w zakładzie karnym pozwany nadużywał alkoholu.

Sąd I instancji wskazał, że podstawę roszczenia powódki stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Sąd Rejonowy jako okoliczność bezsporną przyjął, że powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego, natomiast pozwanemu nie przysługuje do niego żaden tytuł prawny. Wobec skutecznego wypowiedzenia umowy najmu pozwany utracił status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2001 roku, nr 168, poz. 1383 ze zm.), a zatem w chwili orzekania nie przysługiwał mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, położonego w (...). Sąd Rejonowy podał, że zgodnie z art. 14 ww ustawy sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Stosownie do art. 14 ust. 3 ustawy sąd, badając z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego orzeka o uprawnieniu osób, którym nakazano opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Następnie, Sąd Rejonowy przytoczył treść ust. 4 przywołanego przepisu, zgodnie z którym sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec: kobiet w ciąży; małoletniego, niepełnosprawnego lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą; obłożenie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania pomocy z opieki społecznej; osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały (uchwały Rady Miejskiej w R. – k. 26-35 akt), chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. W ocenie Sądu I instancji powódka wykazała, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, a zatem pozwany nie spełnia przesłanek niezbędnych do orzeczenia wobec niego o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Sąd I Instancji wskazał, że pozwany nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna i nie pobiera zasiłku, a na podstawie twierdzeń pozwanego Sąd ten wywiódł, że jest on osobą młodą i zdrową, o czym dodatkowo świadczy fakt zatrudnienia w zakładzie karnym. S. M. nie naprowadził dowodów mogących wskazywać na jego uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd Rejonowy wydał na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym pozwany jako storna przegrywająca proces jest obowiązany zwrócić przeciwnikowi – powódce poniesione przez nią koszty, na które w niniejszej sprawie złożyła się opłata od pozwu w kwocie 200 zł.

Apelację od powyższego wyroku w dniu 3 kwietnia 2012 roku wywiódł pozwany. W dniu 8 czerwca 2012 roku pozwany złożył kolejną apelację, którą należało potraktować jako uzupełnienie pierwotnej. S. M. zaskarżył wyrok w całości i wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie odmiennie co do istoty ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu apelacji pozwany zarzucił Sądowi I instancji pominięcie okoliczności przemawiających za orzeczeniem wobec pozwanego uprawnienia do lokalu socjalnego, oraz że pozwany regularnie spłaca zadłużenie oraz wielokrotnie wnioskował o rozłożenie zaległości na raty. Pozwany wskazał, że jako osobie bezrobotnej przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego, a fakt przebywania w zakładzie karnym nie powinien być poczytany na niekorzyść pozwanego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego doprowadziła do uchylecia w części zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z uwagi na to, że wydanie rozstrzygnięcia w przedmiocie lokalu socjalnego wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W pierwszej kolejności, tak dla porządku, Sąd Okręgowy zauważa, że ustalenia Sądu Rejonowego odnośnie tego, że powódka pismem z dnia 25 października 2005 roku wezwała skutecznie pozwanego do zapłaty zaległego czynszu jest błędne. Upomnienie to nie zostało doręczone pozwanemu z uwagi na jego pobyt w zakładzie karnym. Dopiero kolejne wezwanie z dnia 11 czerwca 2010 roku zostało skutecznie doręczone pozwanemu. Z uwagi na prawidłowość doręczenia drugiego wezwania, wadliwa ocena skuteczności wezwania pozwanego z 2005r. nic nie zmienia zakresie ustalania skuteczności wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu lokalu mieszkalnego. Ta została prawidłowo wypowiedziana. Sąd Okręgowy podziela te ustalenia Sądu Rejonowego. Pozwany zatem utracił prawo zamieszkiwania w lokalu i obowiązany jest do wydania mieszkania. Zaskarżone orzeczenie nakazujące takie zachowanie jest prawidłowe. Argumenty pozwanego, że systematycznie spłaca zaległość nie dyskwalifikują orzeczenia, wręcz przeciwnie wskazują na prawidłowość ustaleń Sądu, iż istnieje zaległość w opłatach należności czynszowych. Żadne zaś względy słuszności nie mogą nakazać właścicielowi lokalu znoszenie zamieszkiwania osoby, która za wynajem lokalu nie płaci. Pozwany wezwany do zapłaty i uprzedzony o skutkach braku reakcji na wezwanie nie uiszczył należności. Tym samym zaistniały podstawy do zastosowania rygору i wypowiedzenia umowy najmu.

Sąd Rejonowy nie przeprowadził jednak postępowania dowodowego w zakresie uprawnień pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego.

Na wstępie wskazać należy, że stosownie do treści art. 316 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Natomiast zgodnie z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, sąd może jednak dopuścić dowód nie wskazany przez stronę. W sytuacjach szczególnych sąd więc posiada uprawnienie w zakresie dopuszczenia dowodu niewskazanego przez strony, gdy według jego (obiektywnej i weryfikowalnej w toku instancji) oceny zebrany w toku sprawy materiał dowodowy nie wystarcza do jej rozstrzygnięcia. O ile jednak powyższa regulacja nie obowiązuje sądu do dopuszczenia dowodu z urzędu, a zatem nie może stanowić przedmiotu uchybienia, o tyle przepis szczególny, tj. art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jednoznacznie nakazuje Sądowi rozpoznającemu sprawę o opróżnienie lokalu mieszkalnego, zbadać z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. W tym więc zakresie Sąd I instancji był obowiązany do przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Sąd Rejonowy nie uczynił zadość powyższemu obowiązkowi. Wskazać należy, że wbrew stanowisku Sądu I instancji pozwany nie miał obowiązku naprowadzenia dowodów na okoliczność, że przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego, albowiem to Sąd miał przeprowadzić dowody w tym względzie. Także twierdzenia i dowody zaprezentowane przez powódkę nie wskazują, że pozwany jest osobą, wobec której należy orzec negatywnie w przedmiocie ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego. Dokonując ustaleń faktycznych w przedmiocie tego, że pozwany nie posiada statusu bezrobotnego bez prawa do zasiłku, że pozwany jest osobą młodą i zdrową, a także że jest zatrudniony w zakładzie karnym Sąd Rejonowy oparł się wyłącznie na twierdzeniach pozwanego zawartych w jego niezbyt jasnych i precyzyjnych pismach. Jako niezasadne uznać należało pominięcie przez Sąd I instancji dowodu z przesłuchania pozwanego, czego dokonał postanowieniem z dnia 24 czerwca 2011 roku, albowiem same twierdzenia pozwanego zawarte w odpowiedzi na pozew, jak również dowody przedstawione przez powódkę nie pozwoliły na dostateczne wyjaśnienie wszystkich okoliczności spornych w sprawie. Stosownie zaś do treści art. 217 § 3 k.p.c. sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są one powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostarczone wyjaśnione.

W świetle przepisu art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz art. 299 k.p.c. Sąd I instancji winien przeprowadzić dowód z przesłuchania pozwanego w

charakterze strony na okoliczność ustalenia czy spełnia przesłanki do orzeczenia wobec niego uprawnienia do lokalu socjalnego czy też owych przesłanek nie spełnia. Dodać należy, że Sąd Rejonowy winien wziąć pod uwagę nie tylko katalog osób wskazanych w art. 14 ust. 4 ustawy, ale także postanowienia uchwały Rady Miejskiej w Ł. (k. 26-34) i również pod tym kątem zbadać czy pozwany spełnia warunki do przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego czy też nie. Mimo, że Sąd I instancji ustalił- wyłącznie na podstawie twierdzeń pozwanego- że pozwany jest zatrudniony w zakładzie karnym to nie zbadał jakie dochody osiąga z tego tytułu, a zatem nie ustalił czy spełnia przesłanki z § 7 pkt 5 uchwały.

Mając na uwadze wszystko powyższe, a także dyspozycję przepisu art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1. sentencji, zaś w pozostałym zakresie apelację oddalił na podstawie przepisu art. 385 k.p.c.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy w zakresie uprawnień do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy zwróci się do Powiatowego Urzędu Pracy o podanie czy pozwany jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, przesłucha pozwanego na okoliczność spełnienia przesłanek uprawniających do otrzymania lokalu socjalnego. W razie potrzeby Sąd przeprowadzi inne jeszcze dowody.