

Sygn. akt II Ca 1070/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik (spr.) SO Marzenna Ernest
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 marca 2016 roku w S.

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko B. K. (1), M. K. i B. K. (2)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 5 lutego 2015 roku, sygn. akt II C 1480/14

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III. tylko o tyle, że ustala, iż pozwanemu B. K. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie wyroku w punkcie I. w stosunku do tego pozwanego do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**3. zasądza od powódki Gminy M. S. na rzecz pozwanego B. K. (1) kwotę 70 (siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**SSO Małgorzata Grzesik SSO Dorota Gamrat - Kubeczak SSO Marzenna Ernest**

Sygn. akt II Ca 1070/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 05 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, sygn. akt II C 1480/14:

I. nakazał pozwanym B. K. (2), B. K. (1) i M. K., aby opróżnili i wydali powódce w stanie wolnym lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w S.

II. ustalił, że B. K. (2) przysługuje prawo do lokalu socjalnego

III. ustalił, że B. K. (1) i M. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego

IV. wstrzymał wykonanie wyroku w punkcie I. w stosunku do B. K. (2) do czasu zaoferowania jej przez Gminę M. S. zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

V. zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy powołał się na następujące ustalenia i rozważania prawne:

W dniu 28 września 1981 r. Gmina S. zawarła z B. i B. K. (1) umowę najmu lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Umowa zobowiązywała najemców do uiszczania czynszu najmu (233 zł) i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu (opłata za centralne ogrzewanie 200 zł). Najemcy zaprzestali płacenia czynszu, w związku z czym na dzień 31 sierpnia 2001 r. powstała zaległość w wysokości 4.385,21 zł. W dniu 26 września 2001 r. wynajmujący wystosował przedsądowe wezwanie do zapłaty należności w terminie jednego miesiąca z pouczeniem o możliwości wypowiedzenia umowy w razie braku spłaty zaległości. Wezwanie doręczone zostało w dniu 3 października 2001 r. W odpowiedzi na prośbę pozwanej B. K. (2) zaległość z tytułu najmu lokalu została rozłożona na raty. Na dzień 28 lutego 2003 r. zaległość wzrosła do kwoty 7.277,86 zł. Do pozwanej B. K. (2) pismem z dnia 7 marca 2003 r. wystosowano propozycję zawarcia ugody. W dniu 14 października 2003 r. wynajmujący wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2003 r., pouczając, iż w tym dniu należy protokolarnie przekazać lokal, a odmowa wydania lokalu spowoduje skierowanie sprawy do sądu. Od tego momentu pozwani jako zajmujący bez tytułu prawnego lokal wzywani byli do jego opróżnienia i zapłaty zaległości. B. K. (1) zwracał się do TBSu z propozycją odpracowania długu, która nie została pozytywnie rozpatrzona.

W lokalu zamieszkują obecnie B. K. (2), B. K. (1) i M. K.. B. K. (1) od 10 lat jest osobą bezrobotną, niezarejestrowaną w urzędzie pracy. B. K. (2) otrzymuje emeryturę w wysokości 1.813,18 zł, choruje na nowotwór, jest w trakcie chemioterapii. M. K. był zarejestrowany jako osoba bezrobotna w okresie 18.06.2010-22.04.2013 r. otrzymując wówczas zasiłek, obecnie znalazł zatrudnienie. Pozwani nie mają prawa do innego lokalu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo o opróżnienie i wydanie lokalu okazało się zasadne.

Sąd podniósł, że żądanie pozwu znajduje oparcie w uregulowaniach art. 222 § 1 k.c. oraz art. 675 § 1 k.c. oraz, iż w niniejszej sprawie pozostawało poza sporem, że powódka Gmina M. S. jest właścicielem lokalu położonego w S. przy ul. (...) w S., którego najemcami byli pozwani B. i B. K. (1). Okoliczności powyższe znajdują potwierdzenie w złożonej do akt umowie najmu. W tej sytuacji Sąd I instancji stwierdził, że powódce przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem windykacyjnym. Okolicznością niekwestionowaną w toku niniejszego procesu było również i to, że w przedmiotowym lokalu zamieszkują obecnie wszystkie osoby wskazane w pozwie.

Dalej wskazano, iż łącząca powódkę z pozwanymi umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 30 listopada 2003 r. Powódka przedstawiła wezwanie do zapłaty z dnia 26 września 2001 r. roku wraz z dowodem jego doręczenia, podpisanym przez odbiorcę. Z treści pisma wynika, iż powódka wezwała najemców do zapłaty zaległej należności wyznaczając im dodatkowy miesięczny termin do jej uiszczenia pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Powódka przedstawiła również pismo z dnia 14 października 2003 r., zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu i wezwanie do wydania lokalu wraz z dowodem jego doręczenia, podpisanym przez odbiorcę. Nadto na rozprawie B. K. (3) potwierdził otrzymanie tegoż pisma. Pozwani nie zakwestionowali skuteczności wypowiedzenia umowy najmu – nie zgłosili zastrzeżeń tak co do istnienia podstaw do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, jak i co do zachowania przewidzianego ustawą trybu wypowiedzenia. Biorąc pod uwagę powyższe, w oparciu o przedłożone przez powódkę dokumenty, których strona pozwana nie kwestionowała Sąd przyjął, że ustawowe przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy zostały spełnione, a co za tym idzie doszło do rozwiązania stosunku najmu. Sąd przyjął zatem, że obecnie pozwani

korzystają z lokalu bez skutecznej względem powoda podstawy prawnej. W tej sytuacji Sąd doszedł do przekonania, że kierowane wobec nich żądanie opróżnienia i wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy jest w pełni uzasadnione, wobec czego orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku. Wskazał nadto, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy bez znaczenia pozostaje okoliczność, z jakich powodów doszło do powstania zaległości w płatności.

Rozstrzygając w przedmiocie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego Sąd I instancji miał na względzie treść art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wskazał, iż pozwana B. K. (2) jest emerytką, cierpi na nowotwór złośliwy. Obecnie po przebytej operacji i chemioterapii znajduje się pod stałą opieką medyczną. Wobec czego Sąd I instancji uznał, że pozwanej B. K. (2) jako obłożnie chorej przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie zdaniem Sądu w odniesieniu do pozwanych B. K. (1) i M. K. nie zaistniały przesłanki dla uznania ich uprawnienia do lokalu socjalnego. Wskazano nadto, że B. K. (1) wprawdzie nie posiada stałego zatrudnienia, jednak nie zarejestrował się jako osoba bezrobotna, podejmuje prace dorywcze, a stały dochód osiągany przez jego żonę (a obecnie również syna) nie pozwala zakwalifikować go jako osobę spełniającą przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały. Gospodarstwo domowe prowadzone przez pozwanych jest gospodarstwem wieloosobowym, w którym dochód na jedną osobę przekracza 80% najniższej emerytury (tj. kwotę 664,92 zł). Samo bowiem świadczenie otrzymywane przez B. K. (2) wynosi 1.813,18 zł, a Sąd wziął również pod uwagę, że i M. K. pracuje za wynagrodzeniem.

Konsekwencją powyższego było wstrzymanie przez Sąd Rejonowy wobec B. K. (2) na mocy dyspozycji art. 14 ust. 6 ustawy wobec B. K. (2) wykonania orzeczenia w przedmiocie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. S. propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, co Sąd uczynił orzekając jak w punkcie IV sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł w punkcie piątym wyroku, kierując się ogólną odpowiedzialnością stron postępowania za jego wynik, w oparciu o dyspozycję art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani i zaskarżając wyrok w części, co do punktu III i IV wnieśli o jego zmianę poprzez przyznanie prawa do lokalu socjalnego wobec wszystkich pozwanych oraz o wstrzymanie wykonania wyroku do czasu zaoferowania przez Gminę M. S. zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wszystkim pozwanym.

W uzasadnieniu apelujący wskazali, iż pomimo obecnie ustabilizowanego stanu zdrowia B. K. (2) wymaga ona stałej opieki. Konieczne jest zatem ich wspólne zamieszkiwanie.

Podniesiono, iż również stan zdrowia B. K. (1) nie jest dobry. Dodatkowo apelujący wskazał, iż ma 62 lata, jest bezrobotny, a dorywcze prace których udaje mu się czasem podjąć nie przynoszą dochodu umożliwiającego godne życie. Zatem jedynie, żyjąc razem z synem, który ma pracę są w stanie jakoś egzystować.

Skarżący podnieśli, iż mają bardzo dobre stosunki z sąsiadami oraz, iż na przestrzeni lat regulowali obciążające pozwanych zaległości.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona.

Sąd Okręgowy, po zapoznaniu się z pisemnymi motywami rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, argumentacją apelacji wywiedzionej w kontrolowanej sprawie i dokonując jej ponownego rozpoznania w granicach wyznaczonych jej granicami (art. 382 k.p.c.) doszedł do przekonania, iż apelacja pozwanych zasługiwała na uwzględnienie w zakresie w jakim dotyczyła prawa pozwanego B. K. (1) do lokalu socjalnego.

Na wstępie należy podkreślić, iż z uwagi na zakres zaskarżenia orzeczenie w przedmiocie wydania lokalu uprawomocniło się. Podstawy powództwa windykacyjnego nie były kwestionowane.

Zarzuty apelacyjne koncentrowały się jedynie w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego B. K. (1) i M. K..

Odnosząc się do kwestii przyznania lokalu socjalnego przypomnienia wymaga, iż w myśl art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. z 2005 roku, nr 31, poz. 266) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Z treści art. 14 ust. 3 u.o.p.l. wynika, iż Sąd ustalając przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób eksmitowanych. Natomiast zgodnie z art. 14 ust. 4 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, z późn. 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.

Wykładnia celowościowa powyższych przepisów wskazuje, że mają one za zadanie ochronę przed bezdomnością osób pozostających w trudnej sytuacji życiowej, które własnym staraniem nie są w stanie uzyskać prawa do zamieszkania w innym lokalu. Są to bądź osoby, które ze względu na swój wiek lub stan zdrowia nie są w stanie podjąć zatrudnienia oraz osoby z niskimi dochodami – emeryci i renciści. Ustawa o ochronie praw lokatorów wyraźnie wskazuje, iż nie można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób wymienionych w art. 14 ust. 4 pod tym jednak istotnym warunkiem, iż osoby te nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Oznacza to, iż lokal socjalny nie będzie przysługiwał osobom, które mają prawo do innego lokalu lub które posiadają takie dochody, iż z łatwością taki tytuł będą mogły uzyskać.

Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy, opierając się na materiale zebrany w sprawie uznał, że istnieją okoliczności uzasadniające przyznanie prawa do lokalu socjalnego pozwanemu B. K. (1). Ustalony stan faktyczny pozwala bowiem na stwierdzenie, iż trudna sytuacja materialna oraz życiowa pozwanego uzasadnia ustalenie dla niego takiego prawa.

Niewątpliwie treść przywołanego powyżej uregulowania, a także mając na uwadze społeczny punkt widzenia i ochronę istniejących stosunków rodzinnych zasadne są twierdzenia apelacji wskazujące na konieczność sprawowania przez B. K. (1) opieki nad jego chorą żoną. Z uwagi zatem na konieczność niesienia wzajemnej pomocy małżonków w chorobie Sąd Okręgowy uznał apelację za zasadną w powyższym zakresie. Stan zdrowia pozwanej B. K. (2), a także trudna sytuacja materialna pozwanych, nie pozwalały na inne rozstrzygnięcie. Małżonkowie muszą mieć możliwość realizowania podstawowych obowiązków wynikających z faktu założenia rodziny, a zatem przede wszystkim wzajemnej troski, zwłaszcza w wyjątkowych sytuacjach jaką jest niewątpliwie choroba jednego z nich.

Mając na uwadze powyższe Sąd odwoławczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1. sentencji, uwzględniając apelację co do prawa do lokalu socjalnego pozwanego B. K. (1).

Natomiast apelacja w zakresie pozwanego M. K. nie zasługiwała na uwzględnienie. Jest on bowiem osobą pełnoletnią, zdrową, nie posiadającą statusu osoby bezrobotnej. Aktualnie pracuje i osiąga stałe dochody. Nie należy zatem do kręgu osób wymienionych w art. 14 ust. 4 ustawy. Za przyznaniem mu lokalu socjalnego nie przemawiają również względy rodzinne. Jest on bowiem dorosły i w pełni samodzielny. W bezpośredni sposób nie jest zależny od rodziców. Poza tym pozwani nie wykazali żadnych przeszkód w podjęciu przez pozwanego M. K. działań mających na celu zapewnienie sobie mieszkania własnym siłami i staraniami.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację w pozostałym zakresie.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o treść art. 100 k.p.c. Przepis uzupełnia zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, wprowadzając zasadę kompensaty (zniesienia kosztów) oraz zasadę ich stosunkowego rozdziału. W niniejszej sprawie apelacja pozwanych została uwzględniona jedynie w części (50%), co uzasadniało dokonanie stosunkowego rozdzielenia kosztów poniesionych przez strony. Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy zasądził od powódki na rzecz pozwanego B. K. (1) kwotę 70 złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, o czym orzekł jak w punkcie 3. wyroku.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Dorota Gamrat-Kubeczak SSO Marzenna Ernest