

Sygn. akt IX Ca 175/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski
-----------------	----------------------

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2022 r. w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa E. S.

przeciwko D. S. i B. S.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego D. S. od wyroku Sądu Rejonowego w Nidzicy z dnia 21 grudnia 2021 r., sygn. akt I C 193/21,

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie II oraz IV w części dotyczącej pozwanego D. S. i przekazuje sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Nidzicy, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

SSO Jacek Barczewski

**Sygn. akt IX Ca 175/22**

## UZASADNIENIE

Powódka E. S. wniosła o orzeczenie eksmisji pozwanych D. S. i B. S. z lokalu położonego w N. przy ulicy (...). Podniosła, że pozwani nie partycypują w kosztach utrzymania lokalu, zakłócają spokojne zamieszkiwanie co wywołuje interwencje Policji.

Pozwany D. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości, zaś drugi pozwanych nie zajął stanowiska w sprawie.

Wyrokiem z 21 grudnia 2021 r. Sąd Rejonowy w Nidzicy w punktach:

I. nakazał pozwanemu B. S. opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w N.,

II. nakazał pozwanemu D. S. opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w N.,

III. oddalił powództwo w pozostałej części,

IV. orzekł, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego,

V. orzekł, że w stosunku do B. S. wyrok jest zaoczny,

VI. nadał wyrokowi w punktach I oraz IV rygor natychmiastowej wykonalności,

VII. nie obciążył pozwanych kosztami postępowania,

VIII. przyznał na rzecz adwokata S. S. z sum budżetowych Skarbu Państwa kwotę 295,20 zł z tytułu pomocy prawnej świadczonej z urzędu.

Sąd ten ustalił, że lokal znajdujący się w N. przy ul. (...), w budynku mieszkalnym oznaczonym nr (...) stanowi własność Gminy N., z którą E. S. w dniu 5 sierpnia 2009 r. zawarła umowę najmu. Pozwani są synami powódki. D. S. w przedmiotowym lokalu mieszkał do lipca 2021 r.. Aktualnie jest osadzony w Zakładzie Karnym w lokalu pozostały jego rzeczy. Pozwany w trakcie zamieszkiwania nadużywał alkoholu, wszczynał awantury, wracał późno w nocy, głośno się zachowywał, zapraszał swoich gości, nie reagował za żądania powódki o konieczności opuszczenia lokalu przez gości lub ucieszenie.

W oparciu o tak poczynione ustalenia uznał powództwo za zasadne.

Wskazał, iż zgodnie z art. 13 § 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

W myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Właścicielem jest wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Natomiast współlokatorem jest lokator, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem.

Tym samym z powództwem o eksmisję może wystąpić nie tylko właściciel lokalu, ale także każda inna osoba zamieszkująca w tym budynku (np. inny najemca) lub właściciel innego lokalu.

Sąd I instancji podniósł dalej, że zasady porządku domowego ustalane są z reguły w regulaminach wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni czy ustalone przez właścicieli budynku. Nie każde naruszenie porządku domowego jest przesłanką do rozwiązania umowy, tylko rażące, czyli szczególnie uciążliwe, charakteryzujące się złą wolą i znaczną szkodliwością dla mienia czy innych lokatorów. W przypadku szczególnie rażącego naruszenia porządku domowego może mieć ono charakter jednorazowy, nie jest wymagana jego powtarzalność. Nawet takie jednorazowe szczególnie rażące naruszenie porządku domowego może być uznane przez sąd za wystarczającą przesłankę rozwiązania umowy najmu. Rażące naganne postępowanie ma miejsce zwłaszcza wtedy, gdy stałe nadużywanie przez małżonka alkoholu, wywoływanie awantur i dopuszczanie się aktów przemocy stanowi zagrożenie dla życia, zdrowia lub spokoju pozostałego małżonka i innych członków rodziny, zwłaszcza małoletnich dzieci.

Zachowanie uporczywe to zachowanie powtarzające się przez pewien okres, a więc charakteryzujące się pewną ciągłością. Nie musi być ono rażące, wystarczy, by skala niedogodności dla innych osób korzystających z lokali była zauważalna i trwała przez dłuższy czas. Aby doszło do zrealizowania hipotezy określonej w powyższej normie, konieczne jest ustalenie, że zachowanie pozwanego cechowało się znacznym nasileniem złej woli i zasługuje na dezaprobatę. Skutkiem tego rażąco negatywnego zachowania współlokatora musi być brak możliwości dalszego wspólnego zamieszkiwania z nim.

Sąd Rejonowy stwierdził dalej, że zebrany w sprawie materiał dowodowy dawał podstawy do przyjęcia, że pozwany podejmował uporczywie złośliwe działania, w wyniku których uprzykrzał powódce życie i wspólne zamieszkiwanie na

nieruchomości. Fakt osadzenia w zakładzie karnym świadczy że jest osobą nie przestrzegającą porządku prawnego. Powyższe wyczerpuje podstawy do uwzględnienia powództwa.

Na podstawie art. 14 ust 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) orzekł o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego. Stoi to w zgodzie także z regulacją art. 14 ust 3 gdzie to dotychczasowy sposób korzystania z lokalu jest podstawowym powodem dla którego można orzec o lokalu socjalnym.

Apelację od punktów II i IV zaskarżonego wyroku wywiódł pozwany D. S. zarzucając:

1. obrazę przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które miało wpływ na treść orzeczenia poprzez jego zastosowanie i orzeczenie, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, w sytuacji gdy w toku sprawy nie ustalono by pozwany wykroczał w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,

2. obrazę przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mającą wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez jego błędne zastosowanie i odmowę przyznania pozwanemu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w sytuacji gdy pozwany przebywa w zakładzie karnym i z przyczyn obiektywnych nie ma możliwości wynajęcia żadnego mieszkania, zatem po opuszczeniu zakładu karnego stanie się osobą bezdomną,

3. obrazę przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 k.p.c., mającą wpływ na treść zaskarżonego wyroku, poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów polegającą na oparciu rozstrzygnięcia tylko na twierdzeniach powódki nie popartych żadnymi dowodami i przyjęcie, że pozwany swoim zachowaniem wykrocza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, w sytuacji gdy w aktach sprawy poza twierdzeniami powódki nie ma na tę okoliczność żadnego dowodu.

W oparciu o podniesione zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie, że pozwanemu D. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę N. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

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

Apelacja pozwanego D. S. zasługiwała na uwzględnienie w stopniu skutkującym uchYLENIEM wyroku w zaskarżonej części i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania.

W pierwszej kolejności wskazać wypada, że umowa najmu lokalu przy ulicy (...) w N. łączy jedynie powódkę i Gminę N. (k. 90). Z § 4 umowy wynika, iż opłaty za lokal wyliczone zostały dla 8 osób, a więc zapewne uwzględniały również pozwanych, co świadczy o wiedzy wynajmującego o większej liczbie zamieszkałych w nim lokatorów. Nie zmienia to faktu, że apelujący wywodzi swój tytuł prawny do zajmowania lokalu w postaci użyczenia od powódki, które może być wypowiedziane w każdym czasie (art. 710 w zw. z art. 365<sup>1</sup> k.c.). W realiach sprawy zatem doręczenie pozwu D. S. skutkowało terminacją łączącego strony stosunku prawnego, gdyż powódka po myśli art. 2 ust. 1 pkt 2 traktowana jest jako właściciel uprawniony do jego zakończenia.

Nadto podstawę żądania pozwu mógł stanowić art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, który pozwala współlokatorowi wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

Jak przyjmuje się bowiem w doktrynie, że współlokatorami mamy do czynienia także wówczas, gdy uprawnienie jednej z osób do korzystania z lokalu wywodzi się z prawa drugiej (współlokatorem jest zatem podnajemca, domownik czy

współmałżonek używający lokalu na podstawie art. 28<sup>(1)</sup> KRO – tak Zoll, Olczyk, Pecyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów, s. 191).

W obu przypadkach ustania stosunku użyczenia ustawa o ochronie praw lokatorów nakłada na sąd obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy (art. 14 ust. 1), przy czym sąd może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13 (art. 14 ust. 5).

W nauce prawa wskazuje się, że art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nakłada na sąd obowiązek zawarcia w wyroku dodatkowego elementu – rozstrzygnięcia w przedmiocie uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego, o ile osoba, wobec której nakaz opróżnienia lokalu miałby zostać orzeczony, należy do kręgu osób potencjalnie uprawnionych do najmu socjalnego. W pierwszej kolejności obowiązkiem sądu jest zatem ustalenie, czy przepisy ustawy w ogóle znajdują w sprawie zastosowanie i czy osoba, wobec której ma zostać orzeczony nakaz opróżnienia lokalu, jest byłym lokatorem. Przepis wymaga też podjęcia przez sąd pewnej inicjatywy w celu ustalenia okoliczności koniecznych do orzeczenia o prawie do najmu socjalnego lub jego braku (art. 14 ust. 3–4, a także art. 13 i 17 ustawy). Zatem nawet jeśli osoba, wobec której ma zostać orzeczona eksmisja, nie zgłasza żadnych twierdzeń ani dowodów w celu wykazania, że uzasadnione jest przyznanie jej prawa do najmu socjalnego, nie zwalnia to sądu z obowiązku ustalenia tych okoliczności. **Minimalnym wymogiem jest przeprowadzenie przez sąd dowodu z przesłuchania stron, nawet gdy żadna ze stron o to nie wnosi.** Sąd ma obowiązek także z urzędu dopuścić i przeprowadzić inne dowody dotyczące faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, jeśli są mu one znane, choćby nie zostały powołane przez strony (por. K. Osajda/B. Lackoroński, Komentarz do art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), teza 87, Legalis).

Niedopełnienie przez sąd obowiązku wyjaśnienia z urzędu okoliczności istotnych dla orzeczenia o uprawnieniu do najmu socjalnego lub braku tego uprawnienia może stanowić zarzut apelacyjny skutkujący uznaniem, iż doszło do nierozpoznania istoty sprawy (wyrok SO w Gdańsku z 18.2.2011 r., III Ca 1393/10).

Podzielając powyższe poglądy i przenosząc je na grunt rozpoznawanej sprawy przypomnieć trzeba, że postępowanie dowodowe zostało przez Sąd Rejonowy ograniczone de facto do dowodu z przesłuchania powódki. Mimo początkowego wezwania pozwanego D. S. do osobistego stawiennictwa, Sąd odmówił jego doprowadzenia na rozprawę, co w świetle przedstawionych wcześniej rozważań niewątpliwie uniemożliwiło mu obronę swych praw. Nadto, Sąd I instancji pominął wnioski dowodowe strony pozwanej i nie wydał postanowienia dowodowego co do wniosku powódki zawartego w pozwie o przesłuchanie dzielnicowego M. P. (k. 3).

Rozważania dotyczące przesłanek uwzględnienia roszczenia, zawarte w pisemnych motywach, ograniczają się z kolei do stwierdzenia: „zebrany w sprawie materiał dowodowy dawał podstawy do przyjęcia, że pozwany podejmował uporczywie złośliwe działania, w wyniku których uprzykrzał powódce życie i wspólne zamieszkiwania na nieruchomości. Fakt osadzenia w zakładzie karnym świadczy że jest osobą nie przestrzegającą porządku prawnego. Powyższe wyczerpuje podstawy do uwzględnienia powództwa”.

Tak ogólne sformułowanie nie spełnia wymogów stawianych pisemnemu uzasadnieniu wymienionych w art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., albowiem nie wskazuje jakie konkretnie zachowania pozwanego uznano za rażąco naganne. Nie kwestionując okoliczności, zgodnie z którą powódka i tak mogła wypowiedzieć apelującemu umowę użyczenia, to zakres stwierdzonego nieprawidłowego zachowania może mieć wpływ na ustalenie prawa pozwanego do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Sam fakt jego osadzenia w zakładzie karnym nie przesądza jeszcze, iż powodem tego było naganne zachowanie skierowane przeciwko powódce, zaś dowód z przesłuchania stron, ograniczony do zeznań E. S., nie może o spełnieniu przesłanek z art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) przesądzać, skoro w praktyce uniemożliwiono pozwanemu udowodnienie okoliczności przeciwnych. Zarzutom matki wszak apelujący zdecydowanie zaprzeczył (k. 53).

Skoro Sąd I instancji nie ustalił, czy faktycznie doszło do zachowań pozwanego mogących wypełniać znamiona z art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), przedwczesne było powołanie się na art. 14 ust. 5 wzmiankowanego aktu prawnego jako podstawę nieprzyznania mu prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. Nie wykluczając takiej możliwości, konieczne jest ustalenie w oparciu o całokształt materiału dowodowego, czy rzeczywiście pozwany swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwił wspólne zamieszkiwanie, co w rezultacie prowadzi do odmowy przyznania mu prawa do lokalu socjalnego.

Mając powyższe okoliczności na uwadze należało wyrok w zaskarżonej części uchylić, sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy pozostawieniu mu rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej (art. 386 § 4 w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.). Zważywszy na funkcjonalny związek orzeczenia o eksmisji i prawie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, uchyleniu podlegał punkt II i IV wyroku, choć jak wspomniano wyżej, sama konieczność nakazania pozwanemu wydania, opuszczenia i opróżnienia lokalu nie budzi wątpliwości.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy ustali od kiedy pozwany zamieszkuje w spornym mieszkaniu, gdyż ma to znaczenie dla zastosowania art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Zalecenie to może wykonać w trakcie przeprowadzania dowodu z przesłuchania pozwanego, co wydaje się elementem koniecznym dla prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy (co istotne, apelujący prawdopodobnie nie odbywa już kary pozbawienia wolności, gdyż odbiera korespondencję kierowaną do powódki – k. 115). Ponownie zwróci się również do ZUS, MOPS i MUP o informacje o pozwanym i ewentualnie przeprowadzi pozostałe dowody wnioskowane w toku postępowania przez strony.

Należy zaznaczyć, że dopiero tak uzupełnione postępowanie dowodowe pozwoli na ustalenie, czy pozwanemu przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, czy też z uwagi na uwarunkowania z art. 14 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), powinien on być go pozbawiony. Jeżeli naganne zachowanie pozwanego zostanie potwierdzone, nie jest też wykluczone skorzystanie przez Sąd z regulacji art. 17 ust. 1 i 2 wskazanego aktu normatywnego, co w ogóle zwalniałoby z obowiązku rozstrzygnięcia o lokalu socjalnym.

SSO Jacek Barczewski