

Sygn. akt III Ca 1937/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Hupa-Dębska

Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

SR (del.) Łukasz Malinowski

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.

przeciwko T. T. (1)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 21 września 2015 r., sygn. akt VIII C 850/14

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

a) **oddala powództwo;**

b) **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy) w tym kwotę 27,60 zł (dwadzieścia siedem złotych sześćdziesiąt groszy) podatku od towarów i usług tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 147,60 zł (sto czterdzieści siedem złotych sześćdziesiąt groszy) w tym kwotę 27,60 zł (dwadzieścia siedem złotych sześćdziesiąt groszy) podatku od towarów i usług tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym;**

3. **nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zabrze kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem opłaty od apelacji, od uiszczenia której pozwana była zwolniona.**

SSR (del.) Łukasz Malinowski SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Gabriela Sobczyk

## UZASADNIENIE

Powódka Zarząd (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. wniosła o nakazanie pozwanej opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego położonego w Z. ul. (...) i wydanie go powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosz. W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwana zajmuje

wskazany lokal, którego powód jest zarządcą na podstawie aktu notarialnego Rep A nr (...). Wobec nieuiszczenia przez nią stosownych opłat powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu, uprzednio wzywając pozwaną bezskutecznie do zapłaty należnych zaległości. Mimo skierowania sprawy o zapłatę do Sądu zadłużenie pozwanej nie zostało zredukowane.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów na rzecz pełnomocnika z urzędu pozwanej. Z ostrożności wniosła o orzeczenie o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego i wstrzymanie wobec pozwanej wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia przez Gminę Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W uzasadnieniu wskazała, że pozwana jest od 1993r. osobą niepełnosprawną, jest inwalidą II grupy. Cierpi na zmiany zwyrodnieniowe biodra lewego, kręgosłupa., choruje na osteoporozę, ma problemy z tarczycą, cierpi też na niewydolność żylną. Miewa też stany depresyjne, co jest związane z jej trudną sytuacją życiową i finansową. Na jej zdrowiu psychicznych odbiły się rozwód oraz stan zadłużenia. Pozwana musi korzystać z pomocy osób trzecich przy poruszaniu się. Jej jedynym źródłem utrzymania jest renta inwalidzka i alimenty zasądzone przez sąd. Wskazała, że lokal zajmuje od 1980r., była najemcą wspólnie z mężem, taka jest treść umowy najmu z 1980r. i 1995r. w umowie z 1988r. figurowała jako najemca sama. Pozwana wskazała, że rozwód miał miejsce w 2013r. Były mąż pozwanej został wymeldowany z lokalu, przez co jej zdaniem uniknął odpowiedzialności w spłacie zadłużenia. Zdaniem pozwanej złożenie przez powódkę wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego było całkowicie bezzasadne, albowiem pozwana regularnie spłacała zadłużenie, w miarę swych możliwości.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 września 2015r. Sąd Rejonowy w Zabrze uwzględnił powództwo i nakazał pozwanej T. T. (1), aby opuściła i opróżniła lokal mieszkalny położony w Z. przy ul. (...) i wydała go powódcie Zarządowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. w stanie wolnym od osób i rzeczy; ustalił, że pozwanej przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego; wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miejską Z. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Ponadto ustalił i przyznał adwokatowi M. B. wynagrodzenie za pełnienie obowiązków pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla pozwanej w kwocie 147,60 złotych, które to polecił wypłacić z sum budżetowych Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Zabrze. Nadto odstąpił od obciążania pozwanej kosztami postępowania.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy ustalił, że T. T. (1) w dniu 2 stycznia 1995 roku zawarła z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w Z. o powierzchni 69,69 m<sup>2</sup>, w której zobowiązała się do uiszczania czynszu na rzecz powódki miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, przy czym pozwana w lokalu położonym przy ulicy (...) w Z. mieszkała już od 1980 roku. W tym lokalu zamieszkiwał okresowo do października 2011 roku również K. T., który po rozwodzie z pozwaną został wymeldowany decyzją administracyjną z dnia 7 lutego 2013 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana nie wywiązywała się z obowiązku uiszczania należności za lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) w Z.. W dniu 9 stycznia 2013 roku. Powódka wyraziła zgodę na spłatę zaległej należności w ratach zastrzegając, iż nie wpłacenie chociażby jednej raty lub obciążenia bieżącego skutkować będzie cofnięciem zgody na spłatę zaległości w ratach. Pozwana nie wykonała warunków ugody i po wystosowaniu do niej przez powódkę wezwania do zapłaty z dnia 31 maja 2013 roku doręczonego pozwanej w dniu 26 czerwca 2013 roku z wyznaczeniem 30 dniowego terminu do uregulowania zaległości czynszowych za ponad trzymiesięczny okres, umowa najmu lokalu z dnia 2 stycznia 1995 roku pismem z dnia 18 października 2013 roku doręczonym pozwanej w dniu 29 października 2013 roku została pozwanej wypowiedziana ze skutkiem na dzień 30 listopada 2013 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana T. T. (1) ma 59 lat i pobiera świadczenie rentowe w kwocie 560 złotych oraz alimenty od byłego męża w kwocie 400 zł miesięcznie, z których się utrzymuje. Jest osobą niepełnosprawną o lekkim stopniu niepełnosprawności, jak również inwalidką II grupy, która cierpi na nasilone zmiany zwyrodnieniowe stawu biodrowego oraz odcinka szyjnego kręgosłupa, a nadto dyskopatię, osteoporozę, zmiany hormonalne związane z nieprawidłowym funkcjonowaniem tarczycy i niewydolność żylną. Pozwana jest w trudnej sytuacji finansowej i życiowej, porusza się przy pomocy specjalistycznego sprzętu, często musi korzystać z pomocy osób trzecich w drobnych sprawach życia codziennego.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne. Wskazał, że strony łączyła umowa najmu lokalu położonego przy ulicy (...) w Z., do której zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150) na podstawie art. 27 ust. 1 tej ustawy.

Wskazał, że poza sporem pozostawała również kwestia braku tytułu prawnego pozwanej do lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w Z., z uwagi na wypowiedzenie umowy najmu w związku z niewywiązywaniem się przez pozwaną z obowiązku uiszczania na rzecz powódki czynszu za najem lokalu. Powódka w ocenie Sądu Rejonowego wykazała, że dopełniła wszystkich czynności prawnych wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, tj. wezwała pozwaną do zapłaty zaległości czynszowych, wyznaczyła jej miesięczny termin na spłatę zadłużenia a następnie została wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu. W konsekwencji pozwana utraciła prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu z końcem listopada 2013 roku. Zatem z tą datą ustał również tytuł prawny pozwanej do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Podkreślenia wymaga, iż zaległości w zapłacie czynszu stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu lokalu dotyczyły okresu, w którym pozwana mieszkała już sama w najmowanym lokalu. Jednakże zauważenia wymaga, iż była ona solidarnie zobowiązana do zapłaty czynszu w okresie kiedy zamieszkiwała w lokalu przy ulicy (...) w Z. wraz z mężem, co stanowiło również podstawę do domagania się od pozwanej całej należności czynszowej za zajmowany lokal. Sąd Rejonowy zauważył, iż zadłużenie pozwanej wciąż rośnie i wynosiło na dzień zamknięcia rozprawy kwotę 11 784 złotych, co świadczy o tym, iż pozwana nie radzi sobie z regulowaniem również bieżących wymagalnych płatności za czynsz.

Odnosząc do stanu faktycznego sprawy treść przepisów prawa Sąd Rejonowy powołał się na art. 222 § 1 k.c. jako podstawę prawną żądania pozwu.

Wskazał, że wygaśnięcie tytułu prawnego pozwanej do zamieszkiwania w lokalu, w związku z rozwiązaniem umowy najmu uzasadniało orzeczenie wobec niej o obowiązku opuszczenia i opróżnienia zajmowanego lokalu.

Jednocześnie na podstawie art. 14 ust.1, 3 i 4 pkt 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzekł o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego.

Z uwagi na fakt orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwanych, Sąd - z mocy art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego - był zobligowany do tego, aby nakazać wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzeczono w stosunku do pozwanej jak w punkcie trzecim sentencji wyroku.

Sąd Rejonowy przyznał na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity z 2014 roku, poz. 1025 ze zm.) oraz § 2 ust. 1, § 10 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) pełnomocnikowi z urzędu ustanowionemu dla pozwanej, adw. M. B. kwotę 120 zł podwyższoną o podatek od towarów i usług. Pełnomocnik pozwanej nie uzasadnił swojego wniosku o przyznanie sześciokrotności tej stawki, natomiast nakład pracy fachowego pełnomocnika nie był większy niż w tego typu sprawach.

Sąd Rejonowy nadto odstąpił od obciążania pozwanej kosztami procesu na zasadzie art. 102 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go co do punktu 1 wyroku. Zarzuciła mu naruszenie przepisów postępowania a to art. 328§1kpc poprzez zaniechanie wskazanie przyczyn, dla których Sąd I instancji nie zobowiązał powódki do wskazania jaka kwota została na jej rzecz uiszczona przez pozwaną z tytułu opłat związanych z lokalem mieszkalnym. Podczas gdy informacje te miały w ocenie pozwanej znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Zarzuciła też naruszenie art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie i uwzględnienie powództwa podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana jest osobą niepełnosprawną, ma orzeczoną II

grupę inwalidzka i została przez byłego męża pozbawiona środków do życia. A orzeczenie jej eksmisji z zajmowanego lokalu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z ochroną osób znajdujących się w trudnej sytuacji materialną i solidarności społecznej.

Stawiając te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pełnomocnika z urzędu kosztów pomocy prawnej, która nie została opłacona ani w całości ani w części. Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zabrze i zasądzenie na rzecz pełnomocnika z urzędu kosztów pomocy prawnej, która nie została opłacona ani w całości ani w części.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podniosła, że wyrok jest dla niej krzywdzący. Wskazała że w lokalu zamieszkiwała od 1980r., wynajęła lokal z mężem, zawarła kilka umów o wynajem tego lokalu, ostatnia z 1995r., w której współnajemcą był ówczesny mąż pozwanej. Powołała się też na swą trudną sytuację zdrowotną i materialną. Wskazała ponadto, że w czasie zamieszkiwania w lokalu dostosowała go do potrzeb osoby niepełnosprawnej. Przymusowa przeprowadzka będzie stanowiła dla niej znaczną niedogodność. Obecne mieszkanie położone jest optymalnie z uwagi na niepełnosprawność pozwanej- na parterze. Wskazała też na solidarną odpowiedzialność za zadłużenie lokalu jej byłego męża, który z nią zamieszkiwał. Podkreśliła, że złożenie wypowiedzenia umowy najmu było niezasadne, bowiem pozwana uiszczala zaległości ramach swych możliwości.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji.

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

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, choć z przyczyn innych niż wskazane w jej treści.

W pierwszej kolejności dokonać należy modyfikacji ustaleń faktycznych poczynionych w niniejszej sprawie przez Sąd Rejonowy. Jak wynika z materiału sprawy, najemcami lokalu położonego w Z. przy ul. (...) byli oboje małżonkowie T., co jednoznacznie wynika z umowy najmu z 2 stycznia 1995r. Ponadto z decyzji administracyjnej z dnia 7 lutego 2013r. , SO-III. (...)4.270.2012 wynika, że Prezydent Miasta Z. orzekł o wymeldowaniu z pobytu stałego K. T. jako męża pozwanej w związku tym, że od października 2011r. nie zamieszkuje on w lokalu. W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, że decyzja ta odzwierciedla stan faktyczny i nie wiąże się ze sferą praw do lokalu.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że przedłożony dokument wypowiedzenia umowy najmu z dnia 18.10.013r. skierowany został do pozwanej T. T. (1), odwołuje się on jedynie do §11 pkt 2 umowy najmu i zawiera oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia oraz informację o konieczności opróżnienia oraz odnowienia lokalu w okresie wypowiedzenia oraz uzgodnienia z (...) w Z. termin protokolarnego zdania lokalu. Dokument ten nie wskazuje przyczyny wypowiedzenia. Zawarta przez pozwaną i jej męża umowa najmu nie zawiera §11 pkt2, ma jedynie §11 pkt (ust.)1.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że także wezwanie do zapłaty zaległości w terminie 1 miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu skierowane zostało jedynie do pozwanej.

Ponadto uściślenia wymaga, że powódka w niniejszej sprawie w sposób jednoznaczny powoływała się na to, że jest zarządcą nieruchomości, a nie jej właścicielem, odwoływała się w tym zakresie do aktu notarialnego rep. A (...), z którego Sąd Rejonowy przeprowadził dowód, lecz jego treści nie uczynił częścią ustaleń faktycznych w sprawie. Z dokumentu tego wynika, że na rzecz powódki ustanowione zostało przez Gminę Z. odpłatne użytkowanie m. in. udziału w wysokości (...) części nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) na okres do 31 sierpnia 2015r.

Nadmienić należy, że pozwana nie kwestionowała w toku postępowania legitymacji powódki do występowania w sprawie.

Z powyższym uzupełnieniem Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia Sądu Rejonowego za własne.

Przed dokonaniem rozważań prawnych dotyczących niniejszej sprawy, konieczne jest zaznaczenie, że zgodnie z art. 378§1kpc, Sąd odwoławczy związany jest zawartymi w apelacji zarzutami naruszenia prawa procesowego, z urzędu bierze zaś pod uwagę nieważność postępowania. Jednak zgodnie z ugruntowanym poglądem judykatury, w granicach apelacji bierze pod uwagę także naruszenie prawa materialnego.

Analiza materiału sprawy wskazuje na to, że dokonane przez powódkę wypowiedzenie umowy najmu nie odniosło skutku w postaci rozwiązania umowy najmu lokalu położonego w Z. przy ulicy (...).zostało ono bowiem dokonane wadliwie.

W ustalonym stanie faktycznym konieczne jest odwołanie się do regulacji dotyczącej najmu lokali mieszkalnych. Zgodnie z art. 680<sup>1</sup>kc, małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. W okolicznościach sprawy było bezsporne, że nawiązanie stosunku najmu lokalu miało miejsce podczas trwania małżeństwa pozwanej. Samo wymeldowanie jej męża nie miało żadnego wpływu na stosunek prawny najmu i nie może być traktowane jako dowód ustania stosunku najmu. Tym samym wypowiedzenie nie zostało przez powódkę skierowane do wszystkich najemców lokalu. Powódka w żaden inny sposób nie wykazała, że stosunek najmu pomiędzy nią a K. T. zakończył się. Nie wynika z materiału sprawy, czy w dacie wypowiedzenia małżeństwo to zostało już rozwiązane czy nadal trwało, zresztą okoliczność ta z punktu widzenia prawa do lokalu nie ma zasadniczego znaczenia.

Nadto zgodnie z art. 11 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów(..), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Przedstawione przez powódkę wypowiedzenie nie spełniało tych wymogów, bowiem nie wskazywało przyczyny wypowiedzenia. Odwołanie się w wypowiedzeniu do nieistniejącego postanowienia umowy najmu nie realizuje tej przesłanki. Również pozew jednoznacznie nie określa przyczyny wypowiedzenia, wskazując na nią jedynie ogólnikowo, tym samym nie mógł być potraktowany jako prawidłowe oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu w rozumieniu art. 11 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów(...) Przy tym nie był on skierowany do obydwójga najemców.

Tym samym, skoro wobec wadliwości wypowiedzenia nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu, żądanie opuszczenia opróżnienia i wydania lokalu przez pozwaną było bezzasadne.

Z tych powodów zaskarżony wyrok podlegał zmianie poprzez oddalenie powództwa. Konsekwencją tego, że pozostałe postanowienia wyroku stanowią pochodną zakwestionowanego rozstrzygnięcia, również one podlegały zmianie.

Z tych powodów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 386§1kpc. Zmianie podlegało też rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, które zasądzono od powódki jako przegrywającej stosownie do art. 98§1 i 3 kpc. Na koszty zasądzone na rzecz pozwanej składają się koszty pomocy prawnej udzielonej jej z urzędu przez adwokata wyznaczonego w sprawie.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli art. 98§1 i 3 kpc w zw. z art. 391§1kpc. Na koszty pozwanej w postępowaniu odwoławczym składają się koszty pomocy prawnej udzielonej jej z urzędu w tym postępowaniu przez adwokata wyznaczonego w sprawie. Wysokość tych kosztów ustalono na podstawie §13 ust.1 pkt 1 w w. z §10 ust.1 oraz w zw. z 2 ust.3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie ponoszenia opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 poz. 461 ze zm.). jednocześnie na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( t. jedn. Dz. U. z 2014 poz. 1025 ze zm.) obciążono powódkę kosztami sądowymi w postępowaniu odwoławczym, a to opłatą od apelacji, od uiszczenia której pozwana została zwolniona postanowieniem z dnia 3 listopada 2015r.

SSR(del.) Łukasz Malinowski SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Gabriela Sobczyk