

Sygn. akt III Ca 1566/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2017r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Henryk Brzyżkiewicz

Sędzia SO Artur Żymełka

Sędzia SO Joanna Łukasińska-Kanty (spr.)

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2017r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko M. W.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 12 maja 2016r. uzupełnionego wyrokiem z dnia 11 sierpnia 2016r., sygn. akt I C 78/16

1) **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustala prawo pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego i nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu położonego w R. przy ul. (...) do czasu złożenia przez Gminę R. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;**

2) **oddala apelację w pozostałej części.**

SSO Joanna Łukasińska-Kanty SSO Henryk Brzyżkiewicz SSO Artur Żymełka

**Sygn. akt. III Ca 1566/16**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina R. wniosła o nakazanie pozwanym: S. L., Z. L., G. L. i M. W. opróżnienia z rzeczy i opuszczenia lokalu mieszkalnego- socjalnego, położonego w R. przy ul. (...) składającego się z jednego pokoju i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 38,41 m<sup>2</sup> oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, iż pozwani zajmują wskazany lokal socjalny bez tytułu prawnego, ponieważ umowa najmu zawarta była na czas określony od 1 września 2003 roku do 31 sierpnia 2006 roku. Powódka wskazała, że pozwani pomimo wezwania nie podjęli starań o przedłużenie umowy, a ponadto nie opłacają należności za korzystanie z tego lokalu.

Na rozprawie powódka cofnęła powództwo wobec pozwanych S. L., Z. L. i G. L. wraz ze zrzeczeniem się roszczenia i wniosła o umorzenie postępowania w stosunku do ww. pozwanych.

Wyrokiem z dnia 12 maja 2016 roku Sąd Rejonowy w Rybniku nakazał pozwanemu M. W. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu socjalnego położonego w R. przy ul. (...) ( pkt. 1), w pkt. 2 orzekł o umorzeniu postępowania wobec pozwanych S. L., Z. L. i G. L., a w pkt. 3. Zasądził od pozwanego M. W. na rzecz powoda miny R. kwoty 680 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok ten został uzupełniony wyrokiem z dnia 11 sierpnia 2016 roku, poprzez orzeczenie ustalające, że pozwanemu M. W. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Orzeczenie powyższe zapadło wobec ustalenia przez Sąd I instancji, że 29 sierpnia 2003 roku zawarta została na czas określony, tj. na 3 lata od dnia 1 września 2003 roku pomiędzy Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w R., a S. L. i Z. L. umowa najmu lokalu socjalnego przy ul. (...) w R.. Lokal składał się z jednego pokoju i kuchni oraz i innych pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 38,41 m<sup>2</sup> i przyznany został pozwanym w związku z prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Rybniku z dnia 18 lipca 2002 roku, mocą, którego orzeczono eksmisję pozwany z lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) i ustalono ich prawo do lokalu socjalnego.

Powódka dwukrotnie, tj. pismem z dnia 3 sierpnia 2010 roku oraz pismem z dnia 20 października 2011 roku informowała pozwanych o upływie terminu umowy najmu, wzywając jednocześnie do złożenia wniosku o przedłużenie umowy najmu. Pozwani jednak nie dopełnili wymaganych formalności. W związku z powyższym, z uwagi na zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz wobec zaległości w zapłacie czynszu, pismem z dnia 3 sierpnia 2015 roku powódka wezwała pozwanych S. L. i Z. L. do opróżnienia, opuszczenia i zdania lokalu wraz ze wszystkimi osobami zamieszkującymi w terminie 30 dni. W dniu 30 października 2015 roku pozwani S. L., Z. L. oraz ich syn G. L. wyprowadzili się lokalu przy ul. (...) w R.. Od tego czasu lokal zajmuje bez tytułu prawnego jedynie M. W.. Pozwany dwukrotnie zwracał się do powódki o przyznanie prawa do lokalu, jednak bezskutecznie.

Dalej Sąd ustalił, że pozwani nie korzystają ze świadczeń społecznych, ani nie posiadają statusu osób bezrobotnych. S. L. jest emerytem i otrzymuje emeryturę w wysokości 2.500 złotych. G. L. otrzymuje rentę socjalną z tytułu niepełnosprawności, zaś pozwana Z. L. ma przyznane świadczenie rentowe z tytułu choroby. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty: umowę najmu, pisma Powiatowego Urzędu Pracy w R. i Ośrodka Pomocy (...) w R., a także zeznania stron.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powództwo w zakresie dotyczącym pozwanego M. W. zasługuje na uwzględnienie.

Wskazał, że pozwanym, w tym M. W. nie przysługiwał żaden tytuł do lokalu socjalnego, ponieważ umowa najmu z dnia 29 sierpnia 2003 roku zawarta ze S. L. i Z. L., na mocy której pozwanemu również przysługiwało uprawnienie do zajmowania przedmiotowego lokalu, wygasła z upływem czasu, na jaki została zawarta, tj. 3 lat. Wskazał, że powódka wezwała pozwanych S. L. i Z. L. do opróżnienia, opuszczenia i zdania lokalu wraz ze wszystkimi osobami zamieszkującymi w terminie 30 dni, co ww. , poza M. W. uczynili do dnia 30 października 2015 roku. Pozwany M. W., natomiast nie opuścił i nie wydał powódce lokalu, a w konsekwencji wytoczenie powództwa okazało się w pełni uzasadnione. Sąd wskazał, że podnoszona przez pozwanych kwestia spłaty zadłużenia za lokal nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy wobec nie istnienia tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu.

Mając przy tym na względzie regulację art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustawy, Sąd ustalił, że pozwanemu M. W. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Wskazał, że pozwany nie posiada statusu bezrobotnego ani też nie spełnia innych przesłanek wyszczególnionych w treści art. 14 ust. 3 lub cyt. wyżej ustawy. Jest osoba zdrową, w pełni sprawną, nie istnieją zatem przeszkody do podjęcia pracy zarobkowej, nie korzysta również z pomocy społecznej.

W odniesieniu do pozostałych pozwanych, tj. S. L., Z. L. i G. L., Sąd umorzył postępowanie uzasadniając, że zgodnie z treścią art. 203 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Ponieważ powódka cofnęła pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia przed wydaniem wyroku, zatem zgoda pozwanych nie była na to cofnięcie potrzebna.

Jednocześnie Sąd stwierdził, że okoliczności sprawy wskazują, iż cofnięcie pozwu nie stało w sprzeczności z prawem lub zasadami współżycia społecznego ani też nie zmierzało do obejścia prawa.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. obciążając nimi stronę przegrywającą tj. pozwanego M. W.. Na koszty procesu składa się kwota 200,00 zł tytułem opłaty stałej od pozwu (art. 27 pkt. 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz.U. z 2005 roku, Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.) oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 480 zł.

Apelację od wyroku wywiódł pozwany M. W., który zarzucił, że w spornym lokalu socjalnym przy ul. (...) w G. zamieszkuje od 2003 roku i wielokrotnie usiłował nawiązać umowę najmu tego lokalu, względnie uzyskać tytuł prawny do innego lokalu, jednak bezskutecznie. Pozwany zarzucił, że nie ma możliwości zamieszkania poza spornym lokalem, a ponadto poczynił znaczne nakłady na to mieszkanie remontując je, wymieniając okna, tynki, urządzenia sanitarne. Wskazał także, że regularnie ponosi opłaty mieszkaniowe, oraz, że posiada status bezrobotnego.

### **Sąd Odwoławczy ustalił i zważył, co następuje:**

Ustalony przez Sąd pierwszej instancji stan faktyczny w przeważającej części był prawidłowy. Wymaga on jednak uzupełnienia poprzez wskazanie, że pozwany M. W. w chwili orzekania przez Sąd I instancji był osobą bezrobotną, ponieważ w dniu 11 kwietnia 2016 roku został zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w R. i korzystał okresowo z pomocy społecznej. Jak wynika z oświadczenia pozwanego złożonego na rozprawie apelacyjnej, status ten pozwany utracił w styczniu 2017 roku w związku z podjęciem pracy w firmie (...), gdzie początkowo zatrudniony był na okres próbny, do końca marca 2017 roku, obecnie zaś posiada zatrudnienie do końca 2017 roku. Pozwany osiąga wynagrodzenie w wysokości 1000 złotych netto i obciążony jest obowiązkiem alimentacyjnym na rzecz dziecka, w związku z czym posiada zaległości alimentacyjne w kwocie około 8000 złotych. Regularnie uiszcza opłaty za korzystanie z lokalu socjalnego.

Pozwany zamieszkuje w spornym lokalu socjalnym przy ul. (...) w R., którego umowa najmu zawarta była na czas określony z jego matką Z. L. i jej mężem S. L., on sam zaś wskazany był jako osoba uprawniona do zamieszkania w tym lokalu w związku z ustaleniem jego uprawnień do lokalu socjalnego w wyroku eksmisyjnym z dnia 18 lipca 2002 roku dotyczącym zarówno pozwanego jak i jego rodziców. Umowa najmu zawarta była na czas określony, który upłynął 1 września 2006 roku. Od tego zatem czasu pozwanemu nie przysługuje prawo do zamieszkania w przedmiotowym lokalu. Stąd też prawidłowo orzekł Sąd I instancji o obowiązku pozwanego opróżnienia i opuszczenia lokalu socjalnego nakazując mu wydanie tego lokalu powódce. Zgodnie z przepisem art. 222§1 k.c., jakkolwiek tej normy prawnej Sąd I instancji nie przytoczył, właścicielowi rzeczy przysługuje prawo do wystąpienia z powództwem o wydanie rzeczy przez osobę, która rzeczą tą włada, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W tych okolicznościach na pozwanym ciążył ciężar wykazania, że przysługuje mu skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine kc), lub też, że właściciel, żądając wydania rzeczy, nadużywa w okolicznościach sprawy przysługującego mu prawa podmiotowego (art. 5 kc). Pozwany takich okoliczności nie wykazał, stąd też uznać należało, że wyrok w zakresie dotyczącym orzeczenia eksmisji był prawidłowy.

Orzeczenie Sądu Rejonowego wymagało jednak zmiany w tej części, w jakiej odmawia ono pozwanemu prawa do lokalu socjalnego.

Skoro pozwany ma status byłego lokatora, to jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy jego prawa podlegają ochronie na gruncie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ((Dz.U. z 2016 r. poz. 1610). Przepis art. 14 ust.1 tej ustawy stanowi, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Wykładnia systemowa i celowościowa powołanych przepisów wskazuje, że w odniesieniu do wszystkich orzeczeń nakazujących opróżnienie lokali, w tym lokali socjalnych ma zastosowanie obowiązek orzekania o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Stanowisko takie zaprezentował Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 kwietnia 2013

r. III CZP 11/13 Lex 1311654. Powyższe z mocy art. 14 ust. 3 cytowanej ustawy powoduje konieczność zbadania z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania przez pozwanego lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. Literalna wykładnia przepisu nie pozostawia wątpliwości, że zasadą jest, że Sąd bada czy w świetle okoliczności dotyczących szczególnej sytuacji eksmitowanego, w tym dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu, przysługuje mu lokal socjalny ( art. 14 ust. 3). Dopiero po uznaniu, że takowe okoliczności nie zachodzą, ocenia czy w danej sprawie, z mocy ustawy, jest w ogóle możliwe orzeczenie eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego ( art. 14 ust. 4) z uwagi na wyłączenia zawarte w tym przepisie.

Badając prawo do lokalu socjalnego w pierwszej kolejności analizy wymaga dotychczasowy sposób korzystania z lokalu z którego następuje eksmisja, oraz szczególna sytuacja materialna i rodzinna eksmitowanego. Jeżeli te okoliczności nie uzasadniają prawa do lokalu socjalnego, to Sąd zobligowany jest ustalić, czy eksmitowany nie należy do kręgu osób wymienionych w ust 4 art. 14, jako osoba wobec, której eksmisji bez prawa do lokalu orzec nie można, chyba, że chodzi o osobę, która utraciła tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (ust.7 art.14). Tymczasem Sąd Rejonowy jedynie na tej podstawie, że pozwany nie należy do kręgu podmiotów wymienionych w ust 4 art. 14 ustawy wykluczył jego prawo do lokalu socjalnego. I jakkolwiek ustalenie to w zakresie tylko posiadania statusu bezrobotnego było nieprawidłowe, ponieważ pozwany status taki posiadał, zaś Sąd okoliczność tę winien ustalić z urzędu, to fakt, że obecnie pozwany podjął pracę nie może wywoływać dla niego automatycznie negatywnych konsekwencji poprzez negatywne orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Wskazać bowiem należy, że pozwany pracuje dopiero od niedawna i zatrudniony jest na czas określony. Nie może liczyć na pomoc rodziny, która wyprowadziła się ze spornego lokalu. Ponadto pozwany obciążony jest obowiązkiem alimentacyjnym i chociaż jego dochody są niskie, pozwany reguluje należności za zajmowany lokal. Sytuacja osobista pozwanego, okoliczność, że w sposób prawidłowy korzysta z zajmowanego lokalu mieszkalnego, dba o jego substancję, czyni starania o uregulowanie sposobu korzystania z tego lokalu, a jednocześnie fakt, iż wysokość dochodów uniemożliwia pozwanemu starania o wynajęcie lokalu mieszkalnego na rynku, które to okoliczności nie były przez stronę powodową kwestionowane, uzasadnia w ocenie Sądu Okręgowego przyznanie pozwanemu lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

***Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie na podstawie art. 386§ 1 kpc i orzekł o prawie pozwanego do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanemu przez Gminę R. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów . W pozostałym zakresie apelację jako nieuzasadnioną na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił.***

SSO Joanna Łukasińska-Kanty SSO Henryk Brzyżkiewicz SSO Artur Żymelka