

Sygn. akt II Ca 386/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 24 października 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Barbara Mokras (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSO Henryk Haak</b> <b>SSO Paweł Szwedowski</b>
<b>Protokolant:</b>	st. sekr. sąd. Jolanta Bąk

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 r. w Kaliszu

**na rozprawie**

sprawy z powództwa H. Z.

przeciwko J. W., A. W., małoletnim N. i R. W.

przy udziale interwenienta ubocznego Miasta i Gminy P.

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego Miasta i Gminy P.

od wyroku Sądu Rejonowego w Jarocinie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w P.

z dnia 18 lutego 2013r. sygn. akt VI C 66/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od interwenienta ubocznego Miasta i Gminy P. na rzecz pozwanej J. W. kwotę 60 zł powiększoną o 23% podatku od towarów i usług tytułem pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu odwoławczym przez adw. J. P. – Kancelaria Adwokacka w J.,

III. zasądza od interwenienta ubocznego Miasta i Gminy P. na rzecz powódki H. Z. kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt II Ca 386/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy w Jarocinie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. nakazał pozwanym J. W., A. W. oraz małoletnim N. i R. rodzeństwu W. aby opuścili, opróżnili i wydali powódce H. Z. lokal mieszkalny numer (...) położony w P. przy ul. (...). Sąd I instancji ustalił jednocześnie, że pozwani J. W. oraz małoletnia N. i R. rodzeństwo W. są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego, stąd nakazał wstrzymanie wykonania ich eksmisji do czasu złożenia przez Miasto i Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy ustalił także, że uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego nie posiada A. W.. W wyroku tym orzeczono także o kosztach postępowania.

### ***Swoje rozstrzygnięcie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych:***

W dniu 3 stycznia 2003 r. A. S., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą PPUH (...) z siedzibą w K. i pozwana J. W. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w P. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 57,3 m<sup>2</sup>. Umowa zawarta została między stronami na czas określony do 31 grudnia 2006 r. J. W. była wówczas mężatką i wynajmujący wiedział o tym, że pozwana w mieszkaniu tym zamieszka ze swoim mężem A. W.. W dniu 31 lipca 2003 r. strony zawarły aneks do umowy najmu, ustalając, że zostaje ona zawarta na czas nieokreślony. W trakcie trwania umowy urodziły się małoletnie dzieci J. A. W.: N. W. i R. W..

Z uwagi na zaprzestanie regulowania czynszu oraz opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu przez pozwanych syndyk masy upadłości P.P.U.H. (...) pismem z dnia 26 listopada 2009 r. wezwał pozwaną J. W. do zapłaty w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania wezwania zaległości czynszowych. Jednocześnie pozwana uprzedzona została o tym, że niezapłacenie powyższej kwoty w wyznaczonym terminie będzie podstawą do złożenia jej wypowiedzenia umowy najmu i żądania opuszczenia lokalu. Pismem z dnia 18 stycznia 2010 r. wypowiedziano pozwanej umowę najmu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2010 r. Syndyk nie podjął dalszych kroków prawnych mających na celu eksmisję pozwanych.

Powódka H. Z. w dniu 28 kwietnia 2011 r. nabyła nieruchomość, na której znajduje się lokal mieszkalny zamieszkały przez pozwanych. Tym samym weszła w prawa i obowiązki poprzedniego wynajmującego. W piśmie z dnia 3 listopada 2011 r., powódka wypowiedziała pozwanej J. W. dotychczasową wysokość czynszu i opłat dodatkowych z kwoty 200,00 zł do łącznej kwoty 460,00 zł miesięcznie. Pismo to doręczone zostało pozwanej 7 listopada 2011 r. Pozwana nie zakwestionowała tej podwyżki czynszu i nie wniosła do sądu stosownego powództwa o ustalenie, że zmiana wysokości czynszu jest bezzasadna w całości bądź w części. W związku z zaleganiem przez pozwanych z zapłatą należności czynszowych powódka w piśmie z dnia 21 marca 2012 r. wezwała J. W. do zapłaty zaległych należności czynszowych w terminie jednego miesiąca, uprzedzając ją o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Pismo to doręczone zostało pozwanej w dniu 23 marca 2012 r. W wyznaczonym terminie pozwani nie uregulowali zadłużenia za zajmowane mieszkanie. W związku z tym H. Z. w piśmie z dnia 10 maja 2012 r. skutecznie wypowiedziała pozwanym umowę najmu lokalu z miesięcznym terminem wypowiedzenia. Wypowiedzenie to doręczone zostało pozwanej J. W. w dniu 11 maja 2013 r.

Decyzjami Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. z dnia 21 listopada 2012 r. i 7 grudnia 2012 r. budynek gospodarczy oraz frontowy budynek mieszkalny zlokalizowany na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wyłączone zostały, w trybie natychmiastowym, z użytkowania ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi w nich przebywających i groźbę zawalenia.

Sąd Rejonowy ustalił również, że J. W. zajmuje aktualnie mieszkanie wraz z dziewięcioletnią córką i trzyletnim synem. Jej mąż od lutego 2011 r. przebywa w zakładzie karnym, gdzie odbywa karę pozbawienia wolności w łącznym wymiarze 3 lat i 6 miesięcy. Pozwana ma orzeczoną separację z mężem i orzeczone alimenty w wysokości po 500,00 zł na każde dziecko. Wobec tego, że A. W. w zakładzie karnym nie pracuje alimenty te wypłacane są w całości z funduszu alimentacyjnego. Pozwana ze względu na liczne schorzenia przyznana ma rentę z ZUS do 2014 r. w wysokości 560,00 zł miesięcznie. J. W. choruje na nerki, cukrzycę i nerwicę. Trzy razy w tygodniu musi poddawać się dializie. Zaczyna mieć problemy ze wzrokiem. Rodzina korzysta ze świadczeń opieki społecznej. J. W. chciałaby jak najszybciej wyprowadzić się z dziećmi z zajmowanego lokalu ze względu na istniejące zagrożenie zawalenia się budynku i warunki techniczne

tego lokalu. Pozwana od ponad 2 lat oczekuje na przyznanie lokalu komunalnego przez gminę. W (...) w P. oraz w Urzędzie Miasta i Gminy P. zapewniano ją, że rodzina otrzyma lokal socjalny w pierwszej kolejności po przyznaniu go przez sąd w wyroku eksmisyjnym.

Rozstrzygając niniejszą sprawę Sąd Rejonowy wskazał, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego, może nastąpić tylko z przyczyn określonych w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Sąd Rejonowy podkreślił nadto, że stosunek najmu może zostać wypowiedziany przez właściciela nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (art. 11 ust.2 pkt 2 cytowanej ustawy). Ten tryb nie został w całości zastosowany przez poprzednika prawnego powódki, albowiem w aktach sprawy brak jest dowodu doręczenia pozwanej odpisu pisma syndyka z dnia 26 listopada 2009 r. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczeniu miesięcznego terminu na uregulowanie zaległości czynszowych i eksploatacyjnych.

Sąd I instancji przyjął, iż powódka wykazała, że dopełniła wszystkich czynności prawnych wskazanych w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, tj. wezwała pozwanych do zapłaty zaległości czynszowych, wyznaczyła im miesięczny termin na spłatę zadłużenia a następnie została im wypowiedziana umowa najmu. W konsekwencji pozwani utracili prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu z końcem czerwca 2012 r.

O prawie do lokalu socjalnego Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Skoro pozwana jest rencistką, i opiekunem prawnym dwójki małoletnich dzieci a poza tym korzysta z pomocy opieki społecznej, to przysługuje jej i jej dzieciom prawo do lokalu socjalnego. Pozwany A. W. nie spełnia przesłanek do przyznania lokalu socjalnego, gdyż pozostaje w separacji z żoną, przebywa w zakładzie karnym, tym samym nie opiekuje się małoletnimi dziećmi. Sąd I instancji wskazał nadto, iż w niniejszej sprawie nie ma zastosowania art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, gdyż pozwani zajmują lokal na podstawie umowy najmu zawartej przed 1 stycznia 2005 r. a poza tym w niniejszej sprawie za przyznaniem pozwanym lokalu socjalnego przemawiają szczególne okoliczności (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego), jakimi są wyjątkowo złe warunki mieszkaniowe, realnie zagrażające życiu i zdrowiu pozwanej i jej małoletnich dzieci.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł interwenient uboczny po stronie powodowej - Miasto i Gmina P. zaskarżając je w części, tj. w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego pozwanych J. W. i małoletnich N. i R. rodzeństwa W.. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie prawa materialnego a mianowicie art. 14 ust. 1 w zw. z art. 14 ust. 3 i art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego zw. z art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Skarżący zarzucił również naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. przez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do przyznania lokalu socjalnego oraz przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwana J. W. wniosła o jej oddalenie i przyznanie od Skarbu Państwa wynagrodzenia dla pełnomocnika ustanowionego dla niej z urzędu.

Powódka H. Z. w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie w całości i przyznanie od interwenienta ubocznego kosztów postępowania apelacyjnego.

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

### **Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.**

Analizując zarzuty apelacji wskazać trzeba, że dla oceny uprawnienia do przyznania lokalu socjalnego zastosowanie ma art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.). Zgodnie z brzmieniem tego przepisu sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o tym uprawnieniu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez najemcę z lokalu oraz jego szczególną sytuację materialną i rodzinną. Jak zasadnie wskazał Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie nie miał zastosowania art. 14 ust 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gdyż przepisu tego nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem 1 stycznia 2005r., [co wynika z art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U 2004 Nr 281, poz. 2783), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r.]. Z tej przyczyny Sąd Rejonowy zasadnie wskazał, iż nie mógł orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec pozwanej J. W. i jej małoletnich dzieci N. i R. rodzeństwa W., skoro należą oni do grupy podmiotów wskazanych w art. 14 ust. 3 ustawy. Pozwana J. W. jest rencistką, i opiekunem prawnym dwójki małoletnich dzieci a poza tym korzysta z pomocy opieki społecznej, stąd przysługuje jej i jej dzieciom prawo do lokalu socjalnego.

W świetle powyższych ustaleń nie sposób również przyjąć za uzasadniony argumentu naruszenia przez Sąd I instancji art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie. Skoro bowiem pozwanej i jej małoletnim dzieciom przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego z uwagi na spełnienie przesłanek określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, a Sąd zaistnienie tych okoliczności zobowiązany jest badać z urzędu, nie ma żadnych podstaw aby uznać, że pozwani J. W. czy też małoletni N. W. i R. W. dopuścili się nadużycia przysługującego im prawa podmiotowego. Oczywistym jest, iż klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa wynikająca z art. 5 k.c. podlega interpretacji zwięzającej i stosowana jest jedynie w sytuacjach wyjątkowych i uzasadnionych szczególnym stanem faktycznym. W ocenie Sądu Okręgowego te przesłanki nie zostały spełnione w niniejszej sprawie. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż trudności z zapewnieniem lokali socjalnych przez Miasto i Gminę P. nie uzasadniają pozbawienia tego uprawnienia podmiotów, którym przysługuje ono z uwagi na obiektywne spełnienie przesłanek określonych w przepisach prawa.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. podkreślenia wymaga, iż wbrew twierdzeniom apelacji ocena dowodów dokonana została przez Sąd Rejonowy na podstawie własnego przekonania, w oparciu o wszechstronne rozważenie zebranego materiału, tj. mając na względzie brzmienie art. 233 §1 k.p.c. W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy dokładnie rozważył zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i w oparciu o niego dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie okoliczności niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy, nie dopuszczając się w tej mierze żadnej dowolności. Rozumowaniu Sądu nie sposób zarzucić sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, wskazaniami wiedzy oraz doświadczeniem życiowym.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. – punkt II i III sentencji wyroku.