

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 czerwca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich przeciwko R. O. o opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 26 lipca 2001 r. pomiędzy pozwanym R. O., a Gminą Ł. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), w budynku nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...), usytuowanym na IV piętrze składającym się z 1 pokoju, w.c., przedpokoju i łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 22,68 m². Lokal wyposażony jest w instalację wodociągowo – kanalizacyjną, gaz przewodowy, elektryczność i centralne ogrzewanie.

Strony umówiły się, że najemca będzie opłacać miesięczny czynsz regulowany za lokal według stawki 2,77 zł za m² powierzchni użytkowej - 62,82 zł za miesięcznie oraz uiszczать opłaty za ogrzewanie mieszkania – 56,47 zł, dostawę zimnej wody – 10,20 zł, odbiór ścieków - 5,88 zł, odbiór nieczystości stałych – 3,45 zł. Łączna miesięczna należność wynosiła 138,82 zł. Najemca obowiązany był ją uiszczać w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca.

Wynajmującemu służyło prawo wypowiedzenia umowy najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca był w zwłóce z zapłatą czynszu i opłat co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (§8 pkt 3b). Po zakończeniu najmu najemca był obowiązany niezwłocznie opróżnić lokal (§ 9 pkt 1.3)

Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 29 maja 2015 roku, wezwano R. O. do niezwłocznego uregulowania długu stanowiącego należność z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w kwocie 1.050,83 zł i wyznaczono dodatkowy miesięczny termin na całkowitą spłatę ww. należności, informując jednocześnie, iż w razie bezskutecznego upływu terminu zostanie wypowiedziana umowa najmu

Pismem z dnia 11 września 2015 roku wobec bezskutecznego upływu terminu na uregulowanie należności, pozwanemu został wypowiedziana umowa najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku.

Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 10 października 2018 roku, R. O. został wezwany w związku z bezumownym korzystaniem z lokalu mieszkalnego do opróżnienia lokalu oraz przekazania kluczy wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Na dzień 31 października 2018 roku zaległość czynszowa z tytułu najmu oraz odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanego wynosiła wraz z odsetkami 16.639,58 zł.

R. O. ma 65 lat, z wykształcenia jest geodetą. Od około 40 lat cierpi na stwardnienie, schorzenie postępuje. Pozwany ma II grupę inwalidzką. R. O. nie jest w stanie samodzielnie utrzymać się na nogach. Po ulicy porusza się „wisząc” na rowerze. Pozwany otrzymuje rentę chorobową w wysokości 823 zł. Na leki przeznaczają od 50 zł do kilkuset złotych miesięcznie. Pozwany opłaca rachunki za prąd, gaz, telewizję, łącznie wydatki z tego tytułu wynoszą około 140 zł.

R. O. na dzień 25 kwietnia 2019 r. nie był zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna i nie pobierał z tego tytułu zasiłku. Pozwany w 2018 roku i nadal korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł.. Pobiera zasiłek celowy oraz korzysta z pomocy państwa w zakresie dożywiania – otrzymuje świadczenie pieniężne na zakup żywności lub posiłku. Miesięcznie jest to kwota około 240 zł.

Żona pozwanego cierpi na chorobę alkoholową. Od 2001r. nie mieszka z R. O.. Renta pozwanego wystarcza mu jedynie na zakup wyżywienia dla siebie i żony, która poprzez fakt, że wpada w ciągi alkoholowe jest skrajnie wychudzona,

uiszczenie opłat za media oraz zakup leków. Wszystkie zakupy pozwany robi na rynku, ma tam zaprzyjaźnionych sprzedawców, od których kupuje taniej produkty żywnościowe.

Pozwany w dotychczasowym miejscu zamieszkania przebywa od 18 lat. W związku ze schorzeniem, na jakie cierpi, korzysta z pomocy sąsiadów. Kiedy brakuje mu środków na wyżywienie, zwraca się do nich o wsparcie finansowe. Sąsiedzi pomagają pozwanemu wnosić zakupy po schodach (mieszkanie pozwanego jest na IV piętrze). Pozwany, poza starszą o 8 lat, chorą siostrą, nie ma żadnej rodziny. W mieszkaniu pozwanego nie ma pomieszczenia kuchni, R. O. sam ją urządził w przedpokoju. Lokal jest natomiast wyposażony w toaletę i łazienkę z wanną. Wanna jest ważnym urządzeniem w domu pozwanego, ponieważ ciepłe kąpiele redukują ból kręgosłupa.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów, których prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz dowodu z przesłuchania pozwanego.

Wobec tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd meriti wskazał, że podstawą żądania pozwu jest art. 222 § 1 k.c. określający prawo żądania przez właściciela od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zatem żeby można było mówić o roszczeniu windykacyjnym, muszą być spełnione dwa warunki: po pierwsze, treścią roszczenia jest żądanie wydania rzeczy, po drugie zaś, wynika ono z prawa własności.

Sąd Rejonowy argumentował, iż pozwany władał rzeczą cudzą, będącą własnością Miasta Ł., reprezentowanego w tej sprawie przez jego jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie.

Dalej argumentował, że żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powoda do spornego lokalu, a także okoliczności, iż pozwany zamieszkiwał w lokalu na podstawie umowy najmu, która została następnie wypowiedziana przez właściciela lokalu.

Sąd Rejonowy wskazał, że do stosunku najmu łączącego stronę powodową z pozwanym stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 wskazanej ustawy przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zatem pozwany na gruncie wskazanej ustawy jest lokatorem, co oznacza, iż jest objęty ochroną przysługującą lokatorom.

Sąd I instancji zaznaczył, że w niniejszej sprawie roszczenie windykacyjne strony powodowej podlega ocenie pod kątem zgodności z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Sąd Rejonowy podniósł, że przepis art. 5 k.c. stanowi, iż nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Sąd Rejonowy argumentował, że zagadnienie, czy i kiedy dopuszczalne jest oddalenie powództwa windykacyjnego (o wydanie nieruchomości, lokalu) z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, a więc z art. 5 k.c. było wielokrotnie podnoszone w orzecznictwie i literaturze. Za utrwalony należy uznać pogląd, że norma art. 5 ma charakter wyjątkowy i można ją stosować jedynie w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę.

Sąd Rejonowy wskazał, że wytoczenie powództwa windykacyjnego może zostać uznane za nadużycie prawa, gdy w okolicznościach konkretnej sprawy akcją sądową właściciela można uznać za działanie rażąco naganne z punktu widzenia powszechnie akceptowanych wartości, gdyż tylko w odniesieniu do tego rodzaju zachowań, mimo że stanowią realizację prawa podmiotowego, można przyjąć, iż są one sprzeczne z zasadami współżycia (por. wyroki Sądu

Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011r.).

Sąd Rejonowy zaznaczył, że powód jako właściciel przedmiotowego lokalu, miał prawo wypowiedzenia najmu przedmiotowego lokalu pozwanemu, jednak żądanie eksmisji R. O. z tego lokalu – z uwagi na konkretne okoliczności niniejszej sprawy – nie może korzystać z ochrony prawnej.

Sąd I instancji podniósł, że w realiach niniejszej sprawy uznać należało, iż ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...) nie zapewni dostatecznej ochrony praw pozwanego. Sąd zważył, że wiek pozwanego, jego poważna choroba, jaką jest stale postępujące stwardnienie rozsiane, znaczne ograniczenia w samodzielnym poruszaniu się, samotność oraz brak możliwości wsparcia rodzinnego wymagają szczególnej ochrony. Jak wynika z przesłuchania pozwanego, otrzymuje on rentę chorobową w wysokości ok. 823 zł miesięcznie. Jego stan zdrowia nie pozwala na podjęcie jakiegokolwiek zatrudnienia. Powstanie zaległości w zapłacie czynszu za lokal nie było objęte złą wolą pozwanego, a wynikało z pogarszającego się stanu zdrowia, problemów rodzinnych (choroba alkoholowa żony) i tak niskich dochodów, iż wystarczały one jedynie na pokrycie podstawowych potrzeb w postaci żywienia, leków i opłat za media. Należało zatem ocenić, iż w zakresie przyczyn powstałego zadłużenia wobec gminy, było ono wynikiem braku środków do życia i choroby, a wobec dalszej drastycznie trudnej sytuacji zdrowotnej i życiowej pozwanego, domaganie się eksmisji jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż Miasto Ł. jako jednostka samorządu terytorialnego zobowiązana jest do pomocy osobom starszym, słabszym, schorowanym i niewydolnym życiowo. Trzeba też pamiętać, że jednym z podstawowych zadań gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców, jeśli sami nie są w stanie uzyskać zaspokojenia tych potrzeb inaczej, niż przez najem mieszkania komunalnego. Eksmisja z dotychczasowego lokum pociągnęłaby dla pozwanego bardzo poważne skutki o charakterze życiowym. Sąd zważył, iż R. O. jest osobą samotną, zaś w dotychczasowym miejscu zamieszkania ma możliwość korzystania z pomocy sąsiadów, który zna od lat i którym ufa. Pozwany nie ma innej rodziny, poza również schorowaną starszą siostrą, zaś od swojej żony nie uzyska jakiegokolwiek wsparcia z uwagi na jej chorobę alkoholową. Stan zdrowia pozwanego jest na tyle poważny, iż znacznie ogranicza jego możliwości poruszania się, choroba pozwanego postępuje, zaś R. O. bez wsparcia bliskich osób z sąsiedztwa byłby pozbawiony jakiegokolwiek pomocy. Nadto wyposażenie mieszkania pozwanego w łazienkę z wanną umożliwia mu poddawanie się zabiegom łagodzącym bóle występujące przy schorzeniu pozwanego. Zatem przeniesienie R. O. do lokalu o mniejszym standardzie, jakim z dużym prawdopodobieństwem byłby przyznany lokal socjalny, w istotnym stopniu pogorszyłoby jego i tak trudne warunki bytowe, a niewykluczone, że również stan jego zdrowia. Należy też podkreślić, iż w przedmiotowym stanie faktycznym niedogodności i problemy związane z przeprowadzką przekraczałyby zarówno możliwości fizyczne jak i finansowe pozwanego. Na marginesie już tylko wskazać należy, że lokal obecnie zajmowany przez pozwanego również nie jest lokalem o wysokim standardzie, składa się wyłącznie z 1 pokoju, w.c., przedpokoju i łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 22,68 m.kw.

W ocenie Sądu Rejonowego, orzeczenie eksmisji pozwanego, nawet z przyznaniem mu lokalu socjalnego, nie stanowiłoby satysfakcjonującego rozwiązania ani dla pozwanego z przyczyn wskazanych wyżej, ani dla powoda, który i tak musiałaby - w ramach obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty - zapewnić pozwanemu inny lokal (socjalny), godząc się jednocześnie na dalsze zamieszkiwanie pozwanego w przedmiotowym mieszkaniu do czasu zaoferowania mu lokalu socjalnego.

Reasumując Sąd I instancji uznał, iż pomimo formalnego oparcia roszczenia strony powodowej w przepisach prawa, powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na sprzeczność żądania strony powodowej z zasadami współżycia społecznego.

Na marginesie Sąd I instancji podkreślił, iż oddalenie powództwa o eksmisję jakkolwiek ma charakter wyjątkowy, to nie pociąga za sobą trwałych skutków, w tym znaczeniu, że nie pozbawia ono właściciela ochrony prawa własności nieruchomości i nie oznacza zanegowania obowiązku spłaty należności czynszowych zaległych i bieżących. Właściciel

w dalszym ciągu zachowuje uprawnienie do ponownego wytoczenia powództwa o wydanie lokalu w wypadku zmiany sytuacji pozwanego.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powoda, zaskarżając orzeczenie w całości. Skarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie:

a) art. 5 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie, w sytuacji gdy okoliczności sprawy, istniejący stan faktyczny nie dają podstaw do przyjęcia, iż roszczenie powoda w zakresie żądania nakazania pozwanemu opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z mieniem do niego należącym i wydania go powodowi jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego,

b) art. 675 k.c. w zw. z art. 680 k.c. poprzez brak ich zastosowania w niniejszej sprawie, a zgodnie z zapisami których najemca lokalu mieszkalnego, po zakończeniu najmu obowiązany jest zwrócić lokal będący przedmiotem najmu w stanie nie pogorszonym,

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, przez błędną w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego ocenę załączonych do pozwu następujących dokumentów: umowy najmu lokalu mieszkalnego z dn. 26.07.2001 r., wezwania do zapłaty z dn. 29.05.2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, wypowiedzenia umowy najmu z dnia 11.09.2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru i bezzasadne przyjęcie, iż pozwany mimo skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) nie jest zobowiązany do opróżnienia tego lokalu i zwrotu go powodowi.

W konkluzji powyższego powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez nakazanie pozwanemu R. O. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z mieniem do niego należącym i wydanie go powodowi. Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

Pozwany na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 8 grudnia 2000 roku w sprawie o sygn. akt V Ns II 3412/00 nabył w 1/2 części spadek po matce T. O., zaś w pozostałej części spadek po niej nabyła jego żona G. O.. W skład masy spadkowej wchodzi lokal mieszkalny o nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) WIN 7 o powierzchni użytkowej 51,63 m², którego jedynym właścicielem była ujawniona w Księdze wieczystej nr (...) T. O. – matka pozwanego. Wskazany lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz korytarza.

(postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi – k. 52, wyciąg z KW (...) – k. 53-56)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, w części, w której nie pozostają one w sprzeczności z poczynionymi ustaleniami Sądu Odwoławczego, przyjmując je jako własne, nie podziela jednak oceny prawnej dokonanej przez Sąd I instancji.

Przechodząc do oceny poszczególnych zarzutów apelacji w pierwszej kolejności należy wskazać, iż całkowicie chybiony jest zarzut przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów. Przede wszystkim dostrzec trzeba, iż przywołany przepis stanowi, jakimi dyrektywami powinien kierować się Sąd dokonując ustaleń faktycznych będących wynikiem oceny dowodów. Tymczasem powód w istocie nie podważa ustaleń Sądu Rejonowego, a stan faktyczny sprawy nie był kwestionowany przez żadną ze stron. Skarżący mimo bowiem formalnego przytoczenia zarzutu obraży art. 233 § 1

k.p.c. w istocie podważa dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę żądania pozwu w świetle zasad współzycia społecznego, ta zaś kwestia przynależy nie do sfery ustaleń faktycznych, lecz do sfery prawa materialnego.

Ustosunkowanie się do pozostałych zarzutów apelacji, wymagało z kolei rozstrzygnięcia kwestii, czy żądanie eksmisji pozwanego zajmującego bez tytułu prawnego lokal należący do powoda stanowi w okolicznościach niniejszej sprawy nadużycie prawa i jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, a tym samym uzasadnia oddalenie powództwa.

W ocenie Sądu Okręgowego na to pytanie należy udzielić odpowiedzi negatywnej biorąc pod uwagę nowe okoliczności faktyczne, tj. posiadanie przez pozwanego prawa udziału 1/2 do lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) WIN 7. Wskazana okoliczność nie była znana Sądowi Rejonowemu na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego lecz została ujawniona w toku postępowania apelacyjnego. Biorąc pod uwagę powyższą okoliczność stanowisko Sądu I instancji jako, że roszczenie powoda stanowi na gruncie art. 5 k.c. nadużycie prawa uznać należy za chybione.

Na wstępie zauważyć trzeba, że artykuł 5 k.c. znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysługuje określone prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami wskazanymi w tym przepisie. Do powyższych zasad ustawodawca zalicza zasady współzycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa.

Odmowa uwzględnienia roszczenia zgodnego z prawem może nastąpić w okolicznościach wyjątkowych, szczegółowo wskazanych przez stronę podnoszącą zarzut nadużycia prawa podmiotowego i wykazanych w razie sporu. W sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. choć dopuszczalne, to jednak wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 2 czerwca 2011 r., sygn. akt I CSK 520/10, LEX nr 1129076). Zdaniem Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie nie wystąpiły jednak tak wyjątkowe okoliczności, aby uzasadnionym było oddalenie roszczenia powoda z powodu jego sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiągających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione. Powołany przepis ma wprawdzie charakter wyjątkowy, niemniej przewidziana w nim możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 października 2015 r., sygn. II CSK 831/14, LEX nr 1938674).

Nieprawidłowości w ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego doprowadziły do błędnego stanowiska, że zadłużenie wobec gminy było wynikiem braku środków do życia, a domaganie się eksmisji jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Sąd meriti nie dostrzegł, że pozwany jest wraz z żoną właścicielem lokalu mieszkalnych o powierzchni 51,63 m² od dnia uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 8 grudnia 2000 r. Na mocy powyższego postanowienia nabył 1/2 udziału w spadku po zmarłej matce T. O.. W skład spadku wchodzi powyżej wskazany lokal. Tym samym nic nie stoi na przeszkodzie, aby pozwany zamieszkał w przedmiotowym lokalu bądź dokonał jego sprzedaży w celu uzyskania środków finansowych.

W tej sytuacji sąd odwoławczy uznał, że dochodzenie przez powoda roszczenia o opróżnienie lokalu mieszkalnego nie naruszało podstawowych reguły uczciwego postępowania i tym samym nie pozostawało w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. W konsekwencji powyższego zarzut naruszenia art. 5 k.c. jest zasadny, bowiem Sąd Rejonowy błędnie oddalił powództwo z uwagi na sprzeczność żądania strony powodowej z zasadami współzycia społecznego.

W przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do lokalu. Bowiem pismem z dnia 11 września 2015 roku, wobec bezskutecznego upływu terminu do uregulowania należności, pozwanemu została wypowiedziana umowa najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku. Pismo wraz z wypowiedzeniem doręczono pozwanemu w dniu 21 września 2015 roku.

Powód wypowiadając wskazaną umowę zachował wymogi z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 u.o.p.l. Wypowiedzenie umowy nastąpiło na ponad miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty należności. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta pomiędzy Gminą Ł. a R. O. została więc skutecznie rozwiązana z dniem 31 października 2015 r. (termin wskazany w wypowiedzeniu).

W dniu 1 listopada 2015 r. zaktualizował się obowiązek wydania lokalu wynajmującemu (art. 675 § 1 k.c.).

Bezspornym jest zatem, że powód jest właścicielem mieszkania, a pozwany zajmuje je bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Z tego względu powództwo jest zasadne i znajduje swoją podstawę prawną w treści art. 222 § 1 k.c.

Mając na uwadze, że wywiedziona apelacja zasługiwała na uwzględnienie, zaś zgromadzone dowody dawały wystarczającą podstawę do zmiany wyroku, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazał R. O. opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z mieniem do niego należącym i wydanie lokalu powodowi.

Wobec takiego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy ocenił, czy R. O. przysługiwało, w świetle art. 14 u.o.p.l. prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie z treścią art. 14.ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Przepis ust. 4 zawiera katalog osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, tj.:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 511 i 1000) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
- 3) obłożnie chorego,
- 4) emeryta lub rencisty spełniającego 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 lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Pozwany nie spełnia w ocenie Sądu Okręgowego przesłanek określonych w ust. 4 przepisu art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, bowiem posiada 1/2 udziału w lokalu mieszkalnym o nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...) WIN 7 o powierzchni użytkowej 51,63 m², a więc jest w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe bez pomocy samorządu gminnego. W związku z tym Sąd Okręgowy nie przyznał mu prawa do lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy uznał, że zaistniały szczególne okoliczności w rozumieniu art. 102 k.p.c. i z tego względu zdecydował się odstąpić od obciążenia pozwanego kosztami procesu należnymi stronie przeciwnej za postępowanie przed sądem pierwszej instancji mając na względzie jego trudną sytuację zdrowotną i materialną, pozwany utrzymuje się z niskiej renty jest osobą schorowaną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. kierując się analogicznymi zasadami, jak przy rozstrzygnięciu o kosztach procesu przed sądem pierwszej instancji.