

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie: Sędzia Sądu Okręgowego Ryszard Małecki

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2021 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

z powództwa Gminy G. – (...) w G.

przeciwko K. U.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gostyniu

z dnia 3 lutego 2021 r.

sygn. akt I C 262/20

oddala apelację.

Ryszard Małecki

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 maja 2020 r. Gmina G. wniosła o nakazanie pozwanemu K. U., aby opuścił, opróżnił i wydał powódce lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku mieszkalnym nr (...) w G., a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu podano, że przedmiotowy lokal był uprzednio najmowany pozwanemu jako lokal socjalny na czas określony do dnia 10 lipca 2019 r. Wskazano, iż Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w G. nie wyraził zgody na jej przedłużenie z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego. Wskazano, iż pozwany nie wydał lokalu powódce po wezwaniu.

Pozwany w trakcie rozprawy w dniu 3 lutego 2021r. podniósł, że nie zalega z opłatami i chciałby pozostać w lokalu.

Wyrokiem z dnia 3 lutego 2021 r. w sprawie sygn. I C 262/20 Sąd Rejonowy Gostyniu w punkcie 1 nakazał pozwanemu aby opróżnił, opuścił i wydał powódce lokal mieszkalny położony w G. (...), w punkcie 2 orzekł o uprawnieniu pozwanego do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w punkcie 3 nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w punkcie 4 zasądził od pozwanego na rzecz powoda 207,38 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku mieszkalnym nr (...) położonym w G. znajduje się w zasobach mieszkaniowych Gminy G.. Lokal posiada powierzchnię 32,55 m² i składa się z jednego pokoju, przedpokoju, kuchni i łazienki z wc.

Na mocy postanowień umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 11 lipca 2018 r. uprawnionym do zajmowanie przedmiotowego lokalu był K. U.. Powyższa umowa została zawarta na czas określony do dnia 10 lipca 2019 r.

Pozwany złożył powódce w dniu 16 stycznia 2020 r. pismo w sprawie przedłużenia umowy najmu. Pismem z dnia 27 stycznia 2020 r. powódka poinformowała pozwanego, iż Urząd Miejski w G. Wydział Gospodarki Komunalnej po rozpatrzeniu dokumentów w sprawie przedłużenia umowy najmu nie wyraża na to zgody. Jednocześnie K. U. poinformowano, iż nie został uwzględniony wniosek o nawiązanie umowy najmu przedmiotowego lokalu z uwagi na brak złożenia wniosku w odpowiednim terminie. Pismem z dnia 07 maja 2020 r. pozwany został wezwany do wypowiedzenia się w sprawie terminu planowanego opróżnienia, opuszczenia i zdania lokalu. Na K. U. nałożono termin 7 dni do złożenia informacji. Pozwany nie odpowiedział na to pismo.

K. U. jest zatrudniony w Przedsiębiorstwie (...) Sp.z.o.o. na stanowisku sortowacza w Zakładzie (...) na podstawie umowy o pracę na czas określony do dnia 30 czerwca 2021 r. Wynagrodzenie pozwanego wynosi 18,30 zł brutto za godzinę. Pozwany nie posiada innych źródeł dochodu. Nie korzysta on z pomocy Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w G. i w okresie od 01 sierpnia do 31 października 2020r. nie pobrał żadnych świadczeń. Pozwany nie pobiera również świadczenia emerytalno-rentowego.

K. U. nie ma zaległości w zapłacie opłat za korzystanie z lokalu. W lokalu mieszka sam, nie ma innych osób na utrzymaniu. Pozwany jest osobą zdrową, nie ma orzeczonego stopnia niepełnosprawności. Nie ma innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać. Pozwany używa lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, nie ma na niego skarg od innych mieszkańców.

Stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów prywatnych oraz na podstawie zeznań pozwanego. W niniejszym postępowaniu ostatecznie żadna ze stron nie zakwestionowała przedłożonych w sprawie dokumentów prywatnych, ani też w ocenie Sądu Rejonowego dokumentom tym nie można było odmówić wiarygodności. Zeznania pozwanego K. U. Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne, gdyż były szczerze, spójne i przekonujące. Nie były one kwestionowane przez stronę przeciwną.

Powódka domagała się, aby pozwany opróżnił, opuścił i wydał jej lokal mieszkalny nr (...) położony w G. w budynku nr (...), a który stanowi własność powódki.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Żądanie windykacyjne może zgłosić jedynie właściciel rzeczy, który nie włada rzeczą, do której przysługuje mu prawo własności. Ograniczeniem w możliwości domagania się wydania rzeczy jest przysługujące osobie faktycznie wykonującej władztwo nad rzeczą skuteczne względem właściciela prawo do takiego postępowania. Uprawnienie to może wynikać na przykład z umowy najmu rzeczy łączącej właściciela z osobą władającą rzeczą.

Bezspornym w niniejszej sprawie było posiadanie przez powódkę prawa własności lokalu mieszkalnego oraz zawarcie z pozwanym umowy najmu lokalu socjalnego.

Okoliczność faktycznego władania lokalem mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości powódki także nie była kwestionowana przez pozwanego K. U.. Nie budziło wątpliwości, że umowa najmu przedmiotowego lokalu wygasła w dniu 10 lipca 2019 r., co prowadziło do wniosku, że aktualnie pozwany zajmuje ten lokal bez podstawy prawnej, a więc nie przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania lokalem.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił powództwo i nakazał pozwanemu K. U., aby przedmiotowy lokal opuścił, opróżnił i wydał.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 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 otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Ustęp 3. tego artykułu stanowi, że sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Stosownie do ust. 4 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży; małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 426) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej; obłożnie chorego; emeryta i rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej; osoby posiadającej status bezrobotnego; osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwany nie znajduje się w kręgu osób, wobec których sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd może jednak orzec o takim uprawnieniu w każdym przypadku, kiedy uzna to za uzasadnione, przy uwzględnieniu okoliczności wskazanych w art. 14 ust. 3 u.o.p.l. Sąd wziął pod uwagę, że pozwany nie ma zaległości w regulowaniu opłat za zajmowany lokal, korzysta z niego zgodnie z przeznaczeniem. Nie ma informacji, by zamieszkiwanie pozwanego w przedmiotowym lokalu prowadziło do konfliktów, problemów. Pozwany jest osobą spokojną, niepatologiczną. K. U. wykazuje się aktywnością zawodową, jednakże jego dochody nie pozwalają na samodzielne wynajmowanie i opłacanie mieszkania na wolnym rynku. Dodać przy tym trzeba, że pozwany z łatwością mógłby uzyskać na dzień orzekania przez Sąd status osoby bezrobotnej, albowiem z końcem stycznia 2021 r. uległa rozwiązaniu jego umowa u poprzedniego pracodawcy. Pozwany mógłby więc wstrzymać się z podjęciem pracy, zarejestrować się jako osoba bezrobotna, a wówczas Sąd musiałby orzec o jego uprawnieniu do lokalu socjalnego, i dopiero po orzeczeniu Sądu podjąć pracę. Nie sposób więc „karać” pozwanego brakiem lokalu socjalnego tylko dlatego, że chce pracować i samodzielnie się utrzymywać.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie 2.

Na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. Sąd w punkcie 3. wyroku nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Orzeczenie o kosztach postępowania znajduje swe uzasadnienie w treści art. 98 k.p.c. Kosztami postępowania Sąd obciążył pozwanego jako stronę przegrywającą i z tego tytułu zasądził od niego na rzecz powódki kwotę 207,38 zł. Kwota ta jest sumą opłaty od pozwu oraz kosztów poświadczenia zgodności z oryginalnym dokumentem (k. 7).

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód reprezentowany przez fachowego pełnomocnika zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie punktu 2 i 3. Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że dochody uzyskiwane przez pozwanego nie pozwalają na samodzielne wynajęcie lokalu na wolnym rynku,

- naruszenie prawa materialnego art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędne zastosowanie i orzeczenie o uprawnieniu pozwanego do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w sytuacji, gdy nie jest to uzasadnione szczególną sytuacją majątkową lub osobistą pozwanego, a nakaz opróżnienia lokalu socjalnego przez pozwanego następuje w związku ze znacznym przekroczeniem przez pozwanego progu dochodowego uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Mając powyższe na uwadze apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie, że pozwanemu nie przysługuje prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz uchylenie punktu 3 wyroku, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji powód wskazał, że Sąd I instancji błędnie ustalił, że dochody pozwanego nie pozwalają na samodzielne wynajęcie lokalu. Zdaniem powoda, błędna jest również argumentacja Sądu I instancji w zakresie stwierdzenia, że pozwanemu należy się szczególna gratyfikacja z tej przyczyny, że nie wykreował sztucznie swojego uprawnienia do lokalu socjalnego. Apelujący wskazał, że wiele osób potrzebujących latami oczekuje na przyznanie lokalu. Wśród nich są osoby o bardzo trudnej sytuacji materialnej, zdrowotnej i osobistej. Przyznawanie lokalu socjalnego osobie, która posiada stałe dochody pozwalające jej na wynajęcie mieszkania na rynku, kłóci się nie tylko z zasadami ochrony praw lokatorów, ale także z zasadami sprawiedliwości.

Pozwany nie złożył odpowiedzi na apelację.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie należy zaznaczyć, iż Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, co pozwala Sądowi Okręgowemu uznać go za własny na podstawie artykułu 382 kpc. Sąd Okręgowy podziela również poczynione przez Sąd I instancji rozważania prawne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w przypadku, gdy okoliczność możliwości zamieszkania przez eksmitowanego w innym lokalu podnoszona jest przez powoda, ciężar dowodu w zakresie udowodnienia spoczywa właśnie na nim. Powód poza podniesieniem zarzutu błędnego poczynienia przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych polegający na przyjęciu, że dochody uzyskiwane przez pozwanego nie pozwalają na samodzielne wynajęcie lokalu na wolnym rynku, i twierdzenia, że dochód uzyskiwany przez pozwanego pozwala na wynajęcie przez niego mieszkania i zaspokajanie innych potrzeb, nie przedstawił jakichkolwiek dowodów na okoliczność, że pozwany mógłby korzystać z innego lokalu niż zajmowany przez niego dotychczas. Powód nie wykazał, aby pozwany posiadał tytuł prawny do innego lokalu, ani też, aby pozwany posiadał na tyle wysokie dochody/majątek, że może we własnym zakresie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, np. wynajmując inny lokal na rynku

Chybiony okazał się także zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego polegający na jego błędnym zastosowaniu i orzeczeniu o uprawnieniu pozwanego do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w sytuacji, gdy nie jest to uzasadnione szczególną sytuacją majątkową lub osobistą pozwanego, a nakaz opróżnienia lokalu socjalnego przez pozwanego następuje w związku ze znacznym przekroczeniem przez pozwanego progu dochodowego uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy 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 otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Ustęp 3. tego artykułu stanowi, że sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Stosownie do ust. 4 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży; małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 426) lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej; obłożnie chorego; emeryta i rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej; osoby posiadającej status

bezrobotnego; osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Nie ulega wątpliwości, że w sytuacji gdy sąd ocenia przesłanki do przyznania lokatorowi prawa do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, może pomocniczo posługiwać się ustawowymi kryteriami wskazanymi w art. 14 ust. 4 tej ustawy, mimo że w danym wypadku przepis ten nie ma zastosowania. Specyfika postępowania eksmisyjnego nakłada na sąd obowiązek dokonania szczegółowych ustaleń faktycznych, które mogą wymagać od sądu podejmowania czynności dowodowych z urzędu – do sądu należy bowiem badanie przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego.

W toku postępowania dowodowego Sąd Rejonowy, działając z urzędu zwrócił się zarówno do instytucji opieki społecznej, jak i organów rentowo – emerytalnych oraz do Powiatowego Urzędu Pracy, w celu pozyskania informacji o sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanego K. U.. Sąd I instancji wyciągnął prawidłowe wnioski ze zgromadzonego materiału dowodowego, uznając, że pozwany nie korzystał z pomocy Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w G. i w okresie od 01 sierpnia do 31 października 2020 r. nie pobrał żadnych świadczeń. Nie pobierał również świadczenia emerytalno-rentowego. Ponadto Sąd I instancji ustalił, że pozwany nie ma zaległości w regulowaniu opłat za zajmowany lokal, korzysta z niego zgodnie z przeznaczeniem. Pozwany nie jest konfliktowy, nie sprawia kłopotów innym lokatorom. K. U. do dnia 30 czerwca 2021 r. miał zawartą umowę o pracę z Przedsiębiorstwem (...) Sp.z.o.o. i wykonywał pracę sortowacza w Zakładzie (...). Wynagrodzenie pozwanego wynosiło 18,30 zł brutto za godzinę. Pozwany nie posiadał innych źródeł dochodu. Sąd Odwoławczy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, iż pozwany ma szczególną sytuację materialną, jego dochody nie pozwalają na samodzielne wynajmowanie i opłacanie mieszkania na wolnym rynku, co uzasadniało orzeczenie przez Sąd I instancji o uprawnieniu pozwanego do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Przepis art. 14 ust. 3 ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozostawia ocenę tzw. uznaniu sędziowskiemu, a to oznacza, że ingerencja sądu odwoławczego w rozstrzygnięcie oparte na uznaniu sędziowskim jest możliwa jedynie wyjątkowo w sytuacji gdy motywy sądu I instancji rażąco odbiegają od zasad słuszności, logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Sąd Rejonowy nie przekroczył granic swobody przyznanej mu przez ustawodawcę – rozważył okoliczności leżące po stronie pozwanego w sposób wyczerpujący, w tym realne możliwości wynajęcia lokalu na wolnym rynku. Ocena Sądu Rejonowego nie jest rażąco sprzeczna z powyższymi kryteriami, stąd nie uzasadnia orzeczenia reformatoryjnego.

Wobec bezzasadności podniesionych zarzutów, apelację na podstawie art. 385 kpc. należało oddalić.

Ryszard Małecki