

Sygn. akt II Ca 127/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Sabina Ziser (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Jolanta Pratkowiecka SO Elżbieta Piotrowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2013 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa S. O.

przeciwko pozwanym M. O. (1) i R. O. oraz małoletnim K. O. i M. O. (2) reprezentowanym przez przedstawicieli ustawowych R. O.

i M. O. (1)

o eksmisję i zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Złotoryi

z dnia 17 października 2012 roku

sygn. akt I C 78/11

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

**1. w punkcie IV orzeka, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, a termin wykonania przez pozwanych obowiązku określonego w punkcie III określa do 8 lipca 2013 roku,**

**2. w punkcie V uchyla orzeczenie w nim zawarte,**

**II. oddala dalej idącą apelację;**

**III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej M. O. (1) kwotę 1.200 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej przez pełnomocnika z urzędu adwokata A. N. w postępowaniu apelacyjnym.**

## UZASADNIENIE

Powód S. O. domagał się zasądzenia od pozwanej M. O. (1) kwoty 10.250,00 zł z ustawowymi odsetkami tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul.(...). Ponadto w odrębnym pozwie skierowanym przeciwko M. O. (1), R. O. i małoletnim K. O. i M. O. (2) powód domagał się nakazania pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego.

Wyrokiem z dnia 17 października 2012r. Sąd Rejonowy w Złotoryi uchylił wyrok zaoczny z dnia 10 czerwca 2012r. i oddalił w całości powództwo o zapłatę, zasądzając od powoda na rzecz pozwanej M. O. (1) kwotę 1476 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W punkcie III wyroku Sąd nakazał pozwanym M. O. (1), R. O. i Małoletnim K. O. i M. O. (2) aby opróżnili i wydali powodowi lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul.(...). Jednocześnie w punkcie IV wyroku Sąd Rejonowy przyznał pozwanym prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując w punkcie V wyroku obowiązek pozwanych opróżnienia lokalu do czasu złożenia im przez Gminę Ś. umowy najmu lokalu socjalnego. Tytułem kosztów procesu Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 337 zł (punkt VI), przyznał adwokatowi z urzędu A. N. od Skarbu Państwa kwotę 146,60 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej (punkt VII) oraz nakazał powodowi uiszczenie brakujących kosztów sądowych w wysokości 113 zł od uiszczenia, których pozwana była zwolniona.

W uzasadnieniu swojego stanowiska Sąd pierwszej instancji wskazał, że roszczenie powoda zapłaty na jego rzecz odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przez pozwaną było co do zasady słuszne jednakże nie zostało udowodnione co do wysokości i z tego względu nie mogło zostać uwzględnione, co uzasadniało uchylenie przez ten Sąd wyroku zaocznego i oddalenie powództwa. Orzeczenie o kosztach postępowania o zapłatę wydane zostało na podstawie art. 98 par. 1 i 3 kpc a wysokość kosztów należnych pozwanej od powoda stanowiła kwota wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu 1.200,00 zł powiększona o podatek VAT.

W ocenie Sądu Rejonowego na uwzględnienie zasługiwało natomiast żądanie eksmisji pozwanych z przedmiotowego lokalu albowiem pozwani nie posiadali skutecznego względem powoda uprawnienia do korzystania z niego, gdyż łącząca strony umowa użyczenia została rozwiązana. Powodowi przysługiwało zatem na podstawie art. 222 par. 1 kc skuteczne uprawnienie do żądania wydania lokalu przez pozwanych. W związku z tym, że lokal ten od wielu lat służył zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pozwanych, a ich obecna sytuacja materialna jest szczególnie trudna, Sąd przyznał im prawo do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Na podstawie art. 14 ust. 6 powołanej wyżej ustawy Sąd wstrzymał obowiązek wydania lokalu do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Ś. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. O kosztach procesu wywołanych powództwem o eksmisję Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 par. 1 i 3 kpc w zw. z art. 105 par. 2 kpc. Orzeczenie o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej wydane zostało na podstawie par. 10 pkt. 1 i par. 19 pkt. 1 w zw. z par. 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...). Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzeczono o nie uiszczonych w sprawie kosztach sądowych.

Z rozstrzygnięciem powyższym w zakresie orzeczeń zawartych w punktach I, IV, V i VIII nie zgodził się powód wnosząc apelację, w której zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na ustaleniu, że:

- powód nie udowodnił wysokości żądania zapłaty, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego bezspornie wynika, że powód ponosi koszty utrzymania mieszkania w wysokości nie mniejszej niż 250 zł a ponadto kwota 350 zł, której zasądzenia się domaga nie jest zbyt wygórowana,

- pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego i w związku z tym należało wstrzymać wykonanie obowiązku wydania lokalu, podczas gdy w trakcie procesu ustalono, że od kilku miesięcy pozwana M. O. (1) pracuje za granicą

i przekazuje pozwanym środki finansowe, zatem pobierane z MOPS świadczenia nie stanowią jedyne źródła ich utrzymania.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku w punkcie I poprzez zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 10.250 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu za I i II instancję oraz w punkcie IV, V i VI poprzez orzeczenie, że pozwani nie posiadają prawa do lokalu socjalnego oraz mają wydać lokal powodowi w terminie 2 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia. Wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów procesu o eksmisję. Jako żądanie ewentualne powód złożył wniosek o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

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

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Nietrafny w ocenie Sądu Okręgowego był zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, polegający na ustaleniu, że powód nie udowodnił wysokości żądania zapłaty. Zdaniem Sądu odwoławczego ustalenia faktyczne w tym zakresie poczynione przez Sąd pierwszej instancji są prawidłowe, nie obciążone żadnym błędem a to powoduje, że Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu wynajmu. Przepis ten statuuje zasadę i zakres obowiązku odszkodowawczego osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego wskazując sposób ustalenia wysokości należnego właścicielowi odszkodowania. Zgodnie z zasadą wyrażona w art. 3 kpc ciężar dostarczania w postępowaniu materiału procesowego spoczywa na stronach. W związku z tym powód w celu uzyskania ochrony prawnej w oparciu o powyższy przepis zobowiązany był, na podstawie art. 6 kc, do wykazania istnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej, do którego należy między innymi udowodnienie szkody oraz jej wysokości. W mniejszej sprawie to powód miał dążyć do wyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy i nie powinien być w procesie bierny. Bierność w powoływaniu dowodów nie może w każdym razie uzasadniać późniejszych zarzutów strony jak to ma miejsce w złożonej apelacji. Sąd Rejonowy dopuścił wszystkie zawnioskowane przez strony dowodowy ale poddał je także prawidłowej, bo nie wykraczającej poza przyznane organowi orzekającemu granice swobodnej ich oceny i na tej podstawie dokonał niewadliwych ustaleń faktycznych. W niniejszej sprawie nie można mówić o sprzeczności ustaleń Sądu Rejonowego z zebrany w sprawie materiałem dowodowym albowiem brak jest jakichkolwiek dowodów potwierdzających twierdzenia powoda, że odszkodowanie w wysokości czynszu najmu za przedmiotowy lokal wynosi 300 zł, a następnie 350 zł miesięcznie. Powód nie wykazał, że dochodzoną kwotę byłby w stanie uzyskać gdyby wynajął lokal na wolnym rynku, brak jest bowiem informacji o stawkach czynszu na tym terenie. Ponadto należy zauważyć, że ta metoda ustalenia wysokości odszkodowania była by wadliwa w okolicznościach niniejszej sprawy albowiem nieruchomość lokalowa obciążona jest służebnością mieszkania na rzecz matki powoda, która w nim zamieszkuje, a zatem lokal taki nie podległby wynajmowi. Zdaniem Sądu Okręgowego minimalne stawki czynszu winny być wyznaczane przez prawidłowo ustalony poziom kosztów utrzymania i bieżącej eksploatacji budynku, jego remontów, modernizacji. Odszkodowanie należne powodowi od pozwanej mogłoby zatem odpowiadać wysokości opłat, które powód ponosi w związku z eksploatacją lokalu. Jednakże wysokości tych opłat powód nie udowodnił. Brak jest bowiem w aktach sprawy jakiegokolwiek pokwitowania czy dowodu wpłaty, z którego wynikałaby wysokość opłat, które powód płaci na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. W szczególności, że pozwana zeznała, że nie wie jak jest wysokość tych opłat a na rozprawie w dniu 13.04.2012r. pełnomocnik pozwanej zgłosił zarzut rażącego wygórowania opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu.

Słuszny był w ocenie Sądu odwoławczego drugi ze zgłoszonych zarzutów odnoszący się do orzeczenia o lokalu socjalnym i wstrzymania wykonania obowiązku opróżnienia lokalu. W niniejszej sprawie lokal, którego dotyczyło opróżnienie i wydanie stanowił własność osoby prywatnej. Do takiego lokalu z mocy art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nie stosuje się przepisu ust. 4 art. 14. W ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do przyznania

pozwany prawa do lokalu socjalnego albowiem pozwani nie wykazali, że ich sytuacja jest na tyle trudna, że nie mają możliwości zamieszkania gdzie indziej, w tym wynajęcia lokalu na zasadach wolnorynkowych. W szczególności, że pozwany R. O. oświadczył gotowość opuszczenia i wydania lokalu powodowi jeżeli zajdzie taka potrzeba. Z dowodów zebranych w sprawie wynika, że pozwani utrzymują się ze świadczeń z MOPS w łącznej kwocie 782 zł miesięcznie, ale ponadto co najmniej od czerwca 2012r. pozwana M. O. (1) pracuje za granicą i przesyła pozwanym środki utrzymania. Pozwany R. O. nie wskazał ich wysokości, przez co nie wykazał, że nie są w stanie w inny sposób zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Ponadto przeciwko przyznaniu pozwanym prawa do lokalu socjalnego przemawiał dotychczasowy sposób korzystania przez nich z tego lokalu. Nieruchomość ta jest obciążona służebnością mieszkania na rzecz matki powoda i pozwanej, która jest osobą starszą i schorowaną, cierpi na zaburzenia psychiczne. Tymczasem pozwana nie pomaga matce, wywołuje awantury i dochodzi w lokalu do aktów przemocy.

Z tych też względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 par. 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w punkcie IV orzekając, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, jednocześnie oznaczając termin wykonania obowiązku wydania lokalu, zgodnie z wnioskiem apelacji, na dzień 08 lipca 2013r. Sąd uchylił orzeczenie zawarte w punkcie V wyroku jako bezprzedmiotowe. Brak było podstaw do zmiany orzeczenia co do kosztów postępowania o eksmisję zawartych w punkcie VI wyroku albowiem Sąd Rejonowy zasądził całość tych kosztów na rzecz powoda od pozwanych.

Dalej idąca apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw prawnych podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 kpc. Apelacja tylko w niewielkiej części została uwzględniona dlatego też całość kosztów postępowania apelacyjnego winien pokryć powód. Pozwanej należy się zatem z tego tytułu zwrot kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 1.200 zł.